

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

*Nekonsolidirani i konsolidirani
financijski izvještaji za 2014. godinu*

i

Izvešće 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 Grupę 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, Izveštaj o promjenama kapitala, Izveštaj 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 pozitivan 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 buduće 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 Izvještaja, 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.

godine, čime bi se omogućila prodaja i unovčenje ove imovine povezanog i pridruženog društva ili daljnji nastavak postupka ishođenja potvrde glavnog projekta kao zadnje dozvole nakon koje bi se moglo započeti sa gradnjom projektiranih građevina. Nažalost to se još nije dogodilo zbog čega je ovaj nekretninski projekt u stanju mirovanja do pravomoćnog završetka prije navedenog sudskog postupka. Za ovaj nekretninski projekt imamo potencijalne zainteresirane renomirane strane investitore koji su pismom namjere izrazili spremnost kupiti ovaj nekretninski projekt ili poslovne udjele koje društvo drži u ovom povezanom i pridruženom društvu ili sudjelovati u ovom nekretninskom projektu kao strateški partner kroz novčanu dokapitalizaciju, ali pod uvjetom da Županijski sud u Zagrebu donese pravomoćnu presudu u korist ovog povezanog i pridruženog društva, odnosno odbije žalbu tužitelja na prvostupanjsku presudu kao neosnovanu, te nakon što se obavi brisanje zabilježbe spora iz zemljišne knjige. Kako se to nije dogodilo do kraja 2014. godine postaje upitna daljnja zainteresiranost strateških stranih investitora i partnera. Nakon što dobijemo pravomoćnu presudu Županijskog suda u Zagrebu odlučit će se o načinu i uvjetima daljnje realizacije ovog nekretninskog projekta.

Samoborske Vile d.o.o.

Zemljišnoknjižni i stvarni vlasnik i posjednik više građevinskih, poljoprivrednih i šumskih čestica zemljišta. U lipnju 2010. podnesena je žalba na prostorni plan Zagrebačke županije sa zahtjevom da se neke od čestica u vlasništvu ovog društva prenamjene u društvenu namjenu. Javna rasprava o izmjenama Prostornog plana grada Samobora održana je krajem kolovoza i početkom rujna 2012. Nakon održane javne rasprave ponovo smo izjavili žalbu na predložene izmjene jer nisu uključile sve prethodno tražene promjene. Donošenje izmjena Prostornog plana očekivali smo u 2013. godine. Nažalost, u 2014. godini je donesen Prostorni plan Zagrebačke županije koji nije uvažio naše žalbene razloge u prethodnom postupku i postavljene prijedloge da se prenamjeni dio građevinskih i poljoprivrednih čestica u vlasništvu ovog povezanog i ovisnog društva u društvenu namjenu radi projektiranja i ishođenja potrebnih dozvola za gradnju privatnog Doma i/ili Hotela za stanovanje starijih osoba sa i/ili bez potrebe za pojačanom i posebnom njegom. Poslovni plan za nekretnine u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu ovog povezanog i ovisnog društva je nastavak aktivnosti na prodaji istih za prihvatljivu tržišnu cijenu u odnosu na fer vrijednost po kojoj se se u njegovim poslovnim knjigama one vrednuju.

Za vrijeme dok je društvo bilo zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva, vrijednost nekretnina u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu iskazivala se u računovodstveno – financijskm smislu metodom vrednovanja njihove fer vrijednosti koja se u tim prethodnim poreznim razdobljima utvrđivala na temelju procjene tri ovlaštena i neovisna procjenitelja s priznatim stručnim kvalifikacijama, najmanje jednom u toku poslovne godine, a u pravilu i češće, a tako utvrđena revalorizirana vrijednost nekretnina evidentirana je u njihovim poslovnim knjigama kao prosječna vrijednost nekretnina utvrđena od strane navedenih procjenitelja. U 2012. godini fer vrijednost nekretnina obavljao je jedan ovlašten i neovisni procjenitelj s priznatim stručnim kvalifikacijama. Tako utvrđene fer vrijednosti nekretnina mogu se razlikovati u odnosu na njihove stvarne i/ili tržišne vrijednosti koje bi one postigle prodajom na tržištu nekretnina. U 2013. i 2014. godini, društvo je, sukladno odlukama Uprava povezanih i/ili ovisnih i/ili povezanih društava vrednovalo ovu vrstu imovine primjenom MSFI 13, primjenjujući standarde kojima se u najvećoj mogućoj mjeri koriste relevantni vidljivi i/ili dostupni ulazni podaci o tržišnoj vrijednosti istih i/ili sličnih nekretnina na tržištu nekretnina. Zbog toga nije bilo promjene fer vrijednosti nekretnina u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije

navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu u odnosu na 2012. godinu jer su minimalne negativne razlike u smanjenju njihove tržišne vrijednosti nadoknađene s povećanjem njihove fer knjigovodstvene vrijednosti radi dodatnih ulaganja u njihov daljnji razvoj, odnosno u ishođenje dozvola za gradnju planiranih i projektiranih komercijalnih građevina na neizgrađenim građevinskim zemljištima u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu, sve s ciljem ostvarivanja pozitivnih financijskih rezultata od njihove prodje na tržištu i/ili obavljanja poslovne djelatnosti navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu u tako izgrađenim komercijalnim građevinama.

4. Financijski portfelj društva i njegovih povezanih i ovisnih društava

Investiranje u vrijednosne papire – financijske instrumente

Slobodna novčana sredstva, koje društvo nije ulagalo u poslovne udjele njegovih povezanih i ovisnih društava, a ova nisu ulagala u prije navedene nekretnine i nekretninske projekte, većinom su ostavljena na transakcijskim računima poslovnih banaka i/ili su ulagana u dionice uvrštene na Zagrebačku burzu d.d.. Zavisno o stanju ponude i potražnje za ovim financijskim instrumentima i njihovoj tržišnoj cijeni u odnosu na njihove nabavne i fer cijene, te zavisno o stanju likvidnosti društva i njegovih povezanih i ovisnih društava realizirala se njihova prodaja i/ili zadržavanje u financijskom portfelju društva i njegovih povezanih i ovisnih društava u 2014. godini, a tako se planira nastaviti i u 2015. godini i dalje. Preostali dio financijskog portfelja društva čine dionice bivših zatvorenih investicijskih fondova s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, dionice drugih dioničkih društava koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi d.d. i poslovni udjeli u povezanim i ovisnim i/ili pridruženim društvima.

Ova vrsta financijske imovine početno se mjeri po trošku stjecanja uvećano za transakcijske troškove, osim imovine čija se promjena fer vrijednosti priznaje u računu dobiti ili gubitka, kod koje transakcijski troškovi terete rashode razdoblja. Promjena fer vrijednosti za ovu vrstu imovine raspoložive za prodaju priznaje se izravno u kapital (revalorizacijsku rezervu) a za ostalu financijsku imovinu kao prihod ili rashod u računu dobiti ili gubitka.

5. Sporovi društva i njegovih povezanih i ovisnih društava

Društvo

- Dioničko društvo kao vjerovnik, tužitelj i ovrhovoditelj vodi ovršni postupak na temelju izdanih instrumenata osiguranja plaćanja (mjenica i bjanko zadužnica) koje je dioničkom društvu izdalo društvo Novi Centar d.o.o. iz Zagreba kao dužnik, tuženik i ovršenik s ciljem povrata predujma u iznosu od 1.000.000 kn s pripadajućim kamatama i s time u vezi podnesenim zahtjevom za ovrhu na nekretnini u vlasništvu društva Novi Centar d.o.o., kasnije preoblikovanim ovršnim prijedlogom na pokretninama i novčanim sredstvima ovršenika, koji je u međuvremenu likvidiran nakon provedenog stečajnog postupka.
- U vezi s navedenom ovrhom na nekretnini u vlasništvu ovršenika, treća fizička osoba s pravnim interesom je pokrenula parnični postupak protiv dioničkog društva u svrhu utvrđivanja nedopuštenosti ovrhe na predmetnoj nekretnini u vlasništvu društva Novi Centar d.o.o., koja nekretnina je promijenila vlasnika u vremenu od podnošenja zahtjeva za ovrhu do trenutka upisa zahtjeva za ovrhu. Na žalost, Građanski općinski sud u Zagrebu je utvrdio da je predmetna ovrha na nekretnini u vlasništvu ovršenika

nedopuštena jer je ovršenik prethodno prodao nekretninu koja je bila predmetom ovrhe trećoj osobi.

- Još uvijek se vodi parnični postupak po tužbi dioničkog društva protiv odgovornih i s njima povezanih osoba likvidiranog dužnika, tuženika i ovršenika Novi centar d.o.o. i drugih radi pobijanja i/ili proglašavanja ništetnim njihovih, odnosno radi utvrđivanja ništetnosti pravnih poslova koje su odgovorne i s njima povezane osobe likvidiranog dužnika, tuženika i ovršenika Novi centar d.o.o. sklapale i realizirale sa svrhom izbjegavanja ispunjavanja dospjelih obveza prema ovom društvu kao vjerovniku.
- Kako se radi o dospjelim tražbinama ovog društva čija je naplata neizvjesna Uprava ovog društva je u 2013. godini donijela odluku o otpisu opisanog potraživanja ovog društva.
- Vodi se i kazneni postupak po postupanju policije i nadležnog državnog odvjetništva protiv odgovornih i s njima povezanih osoba likvidiranog dužnika koje su učestvovala u prijevaram i drugim kaznenim radnjama i dijelima usmjerenim radi izbjegavanja ispunjavanja dospjelih obveza prema ovom društvu kao vjerovniku.

Društvo i Maloijan d.o.o.

- Aktivna je tužba koju je Zlatko Malovac podnio protiv društva Maloijan d.o.o. kao povezanog i pridruženog društva ovom društvu, Darka Hojana i ovog društva Građanskom općinskom sudu u Zagrebu kojom traži utvrđenje ništetnim ugovora o unosu nekretnina u društvo Maloijan d.o.o., koji ugovor je zaključen između tužitelja Zlatka Malovca iz Odre i društva Maloijan d.o.o., a kojim ugovorom je tužitelj unio u društvo Maloijan d.o.o. prije opisane nekretnine, brisanje zemljišno-knjižnog stanja nastalog na osnovu navedenog ugovora i uspostavu ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, utvrđenje ništetnim ugovora o prijenosu poslovnog udjela zaključenog između Zlatka Malovca iz Odre i ovog društva kojim ugovorom je Zlatko Malovec kao prenositelj udjela prenio a ovo društvo kao stjecatelj udjela stekao poslovni udio od 46,30% u temeljnom kapitalu društva Maloijan d.o.o., utvrđenje ništetnim ugovora o prijenosu poslovnog udjela zaključenog između Zlatka Malovca iz Odre i Darka Hojana iz Zagreba kojim ugovorom je Zlatko Malovec kao prenositelj udjela prenio a Darko Hojan kao stjecatelj udjela stekao poslovni udio od 43,70% u temeljnom kapitalu društva Maloijan d.o.o., utvrđenje ništetnim ugovora o prijenosu poslovnog udjela zaključenog između Darka Hojana iz Odre i ovog društva kojim ugovorom je Darko Hojan kao prenositelj udjela prenio a ovo društvo kao stjecatelj udjela stekao poslovni udio od 10,30% u temeljnom kapitalu društva Maloijan d.o.o..
- Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 01.02.2012. donio presudu kojim se odbija tužitelj s tužbom i tužbenim zahtjevima u cijelosti. Tužitelj je izjavio žalbu na prvostupanjsku presudu i na žalost do kraja 2014. godine nismo dobili nikakvu presudu Županijskog suda u Zagrebu, očekujući da će se potvrditi prvostupanjska presuda kojom je odbijena tužba i tužbeni zahtjevi tužitelja u cijelosti protiv ovog društva i društva Maloijan d.o.o. kao njegovog povezanog i pridruženog društva.

Stanovi Jadran d.o.o.

- Na prijedlog trgovačkog društva INSTITUT IGH d.d., Zagreb, Janka Rakuše 1, OIB 79766124714 kao tuženika, Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenja kojima se prekidaju parnični postupci označeni poslovnim brojem P-1732/12 i 28.P-2525/12, koje je svojim tužbama pokrenulo društvo Stanovi Jadran d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 886801177115 kao povezano i ovisno društvo, radi pobijanja odluka o sazivu Glavnih skupština tuženika od 26.04.2012. i 25.05.2012. godine i utvrđivanju statusa dioničara s pravom glasa, te radi pobijanja odluka donesenih na tim skupštinama. Razlog prekida navedenih parničnih postupaka je otvoreni postupak predstečajne nagodbe koji je pokrenulo

- trgovačko društvo INSTITUT IGH d.d. kao dužnik, u skladu sa Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.
- Kako je završen postupak predstečajne nagodbe i sklopljena predstečajna nagodba dužnika INSTITUT IGH d.d. s vjerovnicima, društvo Stanovi Jadran d.o.o. kao ovisno društvo donijelo je odluku u 2014. godini kojom odustaje od podnesenog prijedloga Trgovačkom sudu u Zagrebu za nastavak prekinutih parničnih postupaka protiv trgovačkog društva INSTITUT IGH d.d. koje je završilo predstečajni postupak na način da je sklopljena pravomoćna predstečajna nagodba pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, kojom je u tijeku predstečajnog postupka trgovačko društvo INSTITUT IGH d.d. Zagreb odbilo tražbinu društva Stanovi Jadran d.o.o. kao ovom društvu povezanog i ovisnog društva, koju tražbinu je ono prijavilo u postupku predstečajne nagodbe protiv trgovačkog društva INSTITUT IGH d.d. Zagreb.
 - Društvo je kao stečajni vjerovnik Trgovačkom sudu u Splitu prijavilo dospjelu tražbinu u iznosu od 230.970,24 kn koju ima prema stečajnom dužniku Janaso d.o.o. Split u stečajnom postupku koji je otvoren nad stečajnim dužnikom. Kako, prema izvješću stečajne upraviteljice, stečajni dužnik uopće nema imovine kojom bi se mogla podmiriti tražbina ovog povezanog i ovisnog društva i/ili ostale prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika, te kako se radi o dospjelim tražbinama ovog povezanog i ovisnog društva čija je naplata potpuno neizvjesna, Uprava društva Stanovi Jadran d.o.o. kao ovom društvu povezanog i ovisnog društva i ujedno stečajnog vjerovnika, donijela je odluku u 2013. godini o otpisu opisanog potraživanja ovog povezanog i ovisnog društva prema stečajnom dužniku. Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Janaso d.o.o. još nije završen pa ostaje za vidjeti kako će dalje teći i završiti se u idućem razdoblju.

Ovom izvješaju prileže posebni izvještaj odvjetničkih društava Hraste & Partneri iz Zagreba koje po sklopljenom ugovoru i izdanoj punomoći vodi predmetne sporove i postupke te u njima i zastupa ovo društvo protiv odgovornih i s njima povezanih osoba likvidiranog dužnika, tuženika i ovršenika Novi centar d.o.o.

6. Restrukturiranje društva i Grupe povezanih i ovisnih društava

Od kraja 2012. godine i/ili početka 2013. godine provodi se u Grupi povezanih i ovisnih društava interni plan financijskog, operativnog i statusnog restrukturiranja. Taj interni plan ima prije svega za cilj smanjiti troškove poslovanja Grupe i povećati prihode, što bi trebalo rezultirati smanjenjem prijašnjih iskazanih kumuliranih gubitaka kako u ovom društvu tako i na nivou Grupe. Dobar dio zacrtanih i postavljenih poslovnih planova, politika i ciljeva počeo se realizirati i donositi rezultate, što je vidljivo u financijskim izvještajima društva za 2014. godinu (nekonsolidiranim i konsolidiranim) u kojima je iskazana dobit od poslovanja u 2014. godini, koja je najvećim dijelom rezultat promišljenog i upornog planiranja i provođenja poslovne politike Uprave društva.

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

Ulaganjem likvidne imovine društva u poslovne udjele novih povezanih i ovisnih i/ili pridruženih društava čija je osnovna djelatnost ugostiteljstvo, turizam, uzgoj vinove loze, proizvodnja i prodaja vina, a koja ulaganja je Uprava društva planirala, pripremala i realizirala krajem 2014. godine i početkom 2015. godine na temelju prethodnih odluka i datih prethodnih suglasnosti Nadzornog

odbora društva na njegovoj VII. (sedmoj) sjednici od 01.12.2014. godine i VIII. (osmoj) sjednici od 30.12.2014. godine, Uprava društva očekuje od ovih ulaganja društva, koja su se i formalno realizirala u prvom tromjesečju 2015. godine upisom istih u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, dugoročno održivo širenje poslovanja Grupe u cijelini u ugostiteljskom i turističkom sektoru u kojemu bi se mogla plasirati prozvedena vrhunska vina pod brendom Plančić ili nekim drugim novima brendom ukoliko se postupak predstečajne nagodbe, koje je Uprava društva predložila 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 društva Plančić d.o.o. i nastaviti poslovanje ovog povezanog društva u dogovoru s Državom – Poreznom upravom i Hrvatskim Šumama 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.

Svim prethodno navedenim i opisanim radnjama, poslovima i činjenicama koje su iznijete u ovom Izveštaju i koji su provedeni u 2014. godini i prvom tromjesečju 2015. godine te se nastavno operativno realiziraju do pisanja ovog Izveštaja, stvorene su pretpostavke za daljnji nastavak poslovanja društva i Grupe u cijelini s namjerom širenja poslovanja u turističko – ugostiteljskom sektoru, što bi se moglo iskoristiti u daljnjem poslovanju društva i Grupe u cijelini za stvaranje realnih planova i pretpostavki ostvarivanja većih prihoda Grupe u cijelini nakon što budu završeni nekretninski projekti povezanih i ovisnih društava, te se izgrađeni turističko – ugostiteljski poslovni objekti stave u funkciju ostvarivanja prihoda, pružajući turističko – ugostiteljske usluge smještaja i prehrane turistima koji budu iznajmljivali i/ili koristili izgrađene i kategorizirane turističko – ugostiteljske kapacitete u vlasništvu povezanih i ovisnih društava ovom društvu, odnosno Grupe u cijelini.

8. Postojanje podružnica Društva i Grupe povezanih i ovisnih društava

Društvo ni Grupa povezanih i ovisnih društava nemaju podružnice.

9. Kodeks korporativnog upravljanja

Nakon odluke izvanredne glavne Skupštine društva od 14.04.2014. godine dionice društva su prestale kotirati na uređenom tržištu Zagrebačke burze d.d. temeljem čega društvo nije dužno primjenjivati obveze Kodeksa korporativnog upravljanja

Ovoj Upravi – direktoru društva nisu poznati značajniji događaji nakon datuma bilance koji bi mogli imati utjecaj na iskazivanje financijskih izvještaja ili utjecati na poslovanje društva i Grupe u cijelini.

Ovom Izveštaju priležu pripadajući doneseni nekonsolidirani financijski izvještaji društva i konsolidirani financijski izvještaji Grupe povezanih društava.

U Splitu, 01. lipnja 2015.

Uprava – direktor
Miroslav Jeličić-Purko

Jadran Kapital d.d.
Split 1

Miroslav Jeličić-Purko kao član Uprave – direktor društva JADRAN KAPITAL d.d., Split, Kralja Zvonimira 14, OIB 27599966376, kao ovlaštena i odgovorna osoba za sastavljanje financijskih izvještaja društva za period 01.01.2014. – 31.12.2014. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izveštaja s pripadajućim donesenim financijskim izvještajima za financijsku 2014. godinu, daje sljedeću

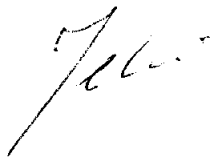
IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju komplet financijskih izvještaja JADRAN KAPITAL d.d., Split, Kralja Zvonimira 14, OIB 27599966376, za razdoblje od 01.01.2014. do 31.12.2014. godine i dalje do pisanja ovog Izveštaja, sastavljenih uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja i drugih pripadajućih međunarodnih računovodstvenih standarda i Direktiva EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog društva i Grupe u cijelini.

U Splitu, 01. lipnja 2015.

Uprava – direktor
Miroslav Jeličić-Purko

Jadran Kapital d.d.
Split 1



IZJAVA O ODGOVORNOSTI ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Temeljem Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava društva Jadran Kapital d.d., kao osoba ovlaštena za zastupanje je dužna pobrinuti se da za svaku financijsku godinu konsolidirani i odvojeni financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (skraćeno: „MSFI“) koje je objavio Odbor za međunarodne računovodstvene standarde i usvojila EU koji pružaju istinit i objektivan pregled financijskog stanja i rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Jadran Kapital d.d. (u daljnjem tekstu: „Društvo“) i njegovih ovisnih društava (pod zajedničkim nazivom: „Grupa“) za navedeno razdoblje.

Nakon provedbe ispitivanja, Uprava Društva opravdano očekuje da će Grupa i Društvo u dogledno vrijeme raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga pri sastavljanju financijskih izvještaja usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja.

Odgovornosti Uprave Društva pri izradi nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu prikladnih računovodstvenih politika;
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim standardima financijskog izvještavanja, uz objavljivanje i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima; te
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti

Uprava Društva je odgovorna za vođenje ispravnih odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s prihvatljivom točnošću prikazuju financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe i Društva. Također, Uprava Društva je dužna pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu sa hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Pored toga, Uprava Društva je odgovorna za čuvanje imovine Grupe i Društva, te za poduzimanje opravdanih koraka za spriječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

Potpisao u ime Društva i Grupe

Miroslav Jeličić-Purko
Član Uprave

Jadran Kapital d.d.
Split 1

Jadran Kapital d.d.
Kralja Zvonimira 14/9
21 000 Split
Republika Hrvatska

01.06.2015. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima JADRAN KAPITAL d.d.

Izvršće o financijskim izvještajima

Obavili smo reviziju priloženih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (dalje: „financijski izvještaji“) društva Jadran Kapital d.d. (dalje: „Društvo“) i njegovih ovisnih društava (zajedno: “ Grupa“), koja obuhvaćaju nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2014. godine, nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o promjenama u glavnici i nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu, te sažetak značajnih računovodstvenih politika i drugih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost uprave za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje konsolidiranih i nekonsolidiranih financijskih izvještaja koji pružaju istinit i objektivan prikaz u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed prijevare ili pogreške.

Revizorova odgovornost

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o priloženim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima temeljeno na našoj reviziji. Reviziju smo obavili u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima i planiramo te obavimo reviziju kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji bez značajnih pogrešnih prikazivanja.

Revizija uključuje obavljanje postupaka radi dobivanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima. Odabrani postupci ovise o revizorovoj prosudbi, kao i o procjeni rizika značajnog pogrešnog prikazivanja nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja uslijed prijevare ili pogreške. U stvaranju tih procjena rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja koji pružaju istinit i objektivni prikaz kako bi se oblikovali revizijski postupci koji su primjereni u okolnostima, ali ne i za namjenu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija također uključuje ocjenjivanje primjerenosti primijenjenih računovodstvenih politika i razumnosti računovodstvenih procjena koje je stvorila Uprava Društva i Grupe, kao i ocjenjivanje cjelokupne prezentacije nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja.

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

Osim toga, pročitali smo priloženo godišnje izvješće Društva i Grupe za 2014. godinu kako bi mogli izraziti mišljenje o sukladnosti godišnjeg izvješća s priloženim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe i Društva za 2014. godinu.

VADIS d.o.o. za knjigovodstvo i reviziju, Kopilica 62, Split, tel./fax (021) 490-530, 490-476, e-mail:vadis@inet.hr
Trgovački sud u Splitu MBS: 060005971, matični broj: 03964256, OIB 56441174666.
IBAN: HR03 2381 0091 1340 0017 6 kod VENETO BANKA d.d. Zagreb
Temeljni kapital 94.500,00 kuna uplaćen u cijelosti
Član uprave Mladen Maleš

Mišljenje

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji istinito i objektivno prikazuju financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2014. godine, njihovu financijsku uspješnost i njihove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Izješće o drugim zakonskim i regulativnim zahtjevima

Mišljenje o sukladnosti s propisima koji uređuju poslovanje

Prema našem mišljenju priloženi nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji su u skladu s onim propisima koji uređuju poslovanje Društva i Grupe za koje je, prema točki 6.a MrevS-u 250 Revizorovo razmatranje sukladnosti sa zakonima i regulativama, opće prihvaćeno da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u konsolidiranim i odvojenim financijskim izvještajima i ništa nas nije upozoravalo na mogućnost da povjerujemo kako priloženi nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji nisu sukladni ostalim propisima koji uređuju poslovanje Društva i Grupe.

Mišljenje o sukladnosti godišnjeg izvješća s financijskim izvještajima

Prema našem mišljenju, informacije sadržane u priloženom godišnjem izvješću za koje se sastavljaju financijski izvještaji su u skladu s priloženim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima Društva i Grupe.

Mladen Males
Ovlašteni revizor

Mladen Males
Član Uprave

U Splitu, 01.06.2015.



VADIS d.o.o.
Kopilica 62
Split
Republika Hrvatska

Konsolidirani i nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2014. godinu

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	DRUŠTVO		GRUPA	
		2013	2014	2013	2014
Poslovni prihodi	3				
Prihodi od prodaje		-	-	20.562	80.229
Ostali poslovni prihodi		500	-	13.849	16.586
Ukupno poslovni prihodi		500	-	34.411	96.815
Poslovni rashodi					
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda		-	-	-	-
Materijalni troškovi	5	(404.062)	(501.055)	(857.589)	(616.440)
Troškovi osoblja	6	-	(52.955)	(301.906)	(569.523)
Amortizacija	7	-	(4.133)	(33.917)	(28.478)
Ostali troškovi	8	(202.399)	(163.370)	(259.208)	(310.705)
Vrijednosno usklađivanje		-	-	-	-
Rezerviranja		-	-	-	-
Ostali poslovni rashodi	9	(125)	-	(1.125)	(352.772)
Ukupno poslovni rashodi		(606.586)	(721.513)	(1.453.745)	(1.877.918)
Dobit/gubitak iz redovnog poslovanja		(606.086)	(721.513)	(1.419.334)	(1.781.103)
FINANCIJSKI PRIHODI	4	2.707	5.735.121	2.673.391	8.762.638
FINANCIJSKI RASHODI	10	(89.763)	(2.021.260)	(157.437)	(2.067.610)
Neto financijski prihodi/(rashodi)		(87.056)	3.713.861	2.515.954	6.695.028
IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI		-	-	-	-
IZVANREDNI - OSTALI RASHODI		-	-	-	-
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA		(693.142)	2.992.348	1.096.620	4.913.925
1. Dobit prije oporezivanja			2.992.348	1.096.620	4.913.925
2. Gubitak prije oporezivanja		(693.142)			
POREZ NA DOBIT	11		-	-	
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		(693.142)	2.992.348	1.096.620	4.913.925
1. Pripisana imateljima kapitala matice				1.106.404	4.923.278
2. Pripisana manjinskom interesu				(9.784)	(9.353)
Osnovna i razrijeđena dobit/(gubitak) po dionici u HRK/EUR	13	(0,90)	4,00	1,51	6,57

- Nastavak -

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	DRUŠTVO		GRUPA	
		2013	2014	2013	2014
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		(693.142)	2.992.348	1.096.620	4.913.925
OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA	12				
Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju		1.176.591	3.923.092	(989.405)	212.673
POREZ NA OSTALU SVEOBUH VATNU DOBIT RAZDOBLJA		235.318	-	197.881	-
NETO OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		941.273	3.923.092	(791.524)	212.673
SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		248.131	6.915.440	305.096	5.126.598
Osnovna i razrijeđena sveobuhvatni dobit /(gubitak) po dionici u HRK/EUR		0,32	9,24	0,42	6,85
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti					
SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice				316.208	5.140.255
2. Pripisana manjinskom interesu				(11.112)	(13.657)

Potpisao za i u ime Društva dana 01.06.2015. godine:

Član Uprave:

Miroslav Jeličić-Purko

Bilješke na stranicama 30 do 76 sastavni su dio ovih financijskih izvještaja


Jadran Kapital d.d.
Split

1

Konsolidirani i nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31.12.2014.

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	DRUŠTVO		GRUPA	
		2013	2014	2013	2014
AKTIVA					
DUGOTRAJNA IMOVINA 14-15					
Postrojenja i oprema	14	-	10.039	13.955	17.700
Ulaganje u nekretnine	14	-	-	39.638.189	38.761.519
Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	14	49.026.284	40.681.349	-	-
Sudjelujući interesi (udjeli)	15	-	728.876	-	728.876
Ulaganja u vrijednosne papire	15	3.853.345	3.841.446	13.385.059	9.541.864
Odgodena porezna obveza		-	-	197.881	-
Ukupno		52.879.629	45.261.710	53.235.084	49.049.959
KRA TKOTRAJNA IMOVINA 16-19					
Potraživanja od povezanih poduzetnika		-	4.727.658	-	-
Potraživanja od kupaca	19	-	-	62.723	405.441
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	19	-	-	3.637	-
Potraživanja od države i drugih instit	19	-	-	277.359	190.888
Ostala potraživanja	18	5.657	2.457	13.358	10.657
Zajmovi dani povezanim poduzetnicima		-	540.000	-	-
Dani zajmovi, depoziti i slično	17	-	76.688	712.835	1.857.330
Novac u banci i u blagajni	16	38.826	8.677.318	489.898	8.725.988
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	20	8.275	-	9.368	37.457
Ukupno		52.758	14.024.121	1.569.178	11.227.761
UKUPNO AKTIVA		52.932.387	59.285.831	54.804.262	60.277.720

- Nastavak -

**Konsolidirani i nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju
na dan 31.12.2014.**

(svi iznosi izraženi su u kunama)

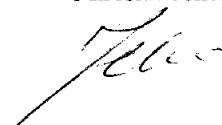
	Bilješka	DRUŠTVO		GRUPA	
		2013	2014	2013	2014
PASIVA					
KAPITAL I REZERVE					
	23				
Temeljni (upisani) kapital	23.1	79.163.600	74.792.800	79.163.600	74.792.800
Kapitale rezerve	23.2	(8.064)	3.619.699	(8.064)	3.619.699
Rezerve iz dobiti	23.3	9.820	9.820	(645.800)	9.820
Revalorizacijske rezerve		(18.514.430)	(14.356.019)	(6.379.836)	(6.125.091)
Zadržana dobit ili preneseni gubitak		(8.476.574)	(9.169.715)	(22.213.163)	(19.331.576)
Dobit ili gubitak poslovne godine		(693.142)	2.992.348	1.106.404	4.923.278
Manjinski interes	24	-	-	2.133.553	2.119.564
Ukupno		51.481.210	57.888.933	53.156.694	60.008.494
DUGOROČNE OBVEZE					
Odgodena porezna obveza		235.318	-	235.318	-
Ukupno		235.318	-	235.318	-
KRATKOROČNE OBVEZE					
	21				
Obveze prema povezanim poduzetnicima	21	70.000	1.331.416	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	21	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	21	1.106.229	3.099	1.350.977	43.171
Obveze prema zaposlenicima	21	-	9.133	11.245	43.654
Obveze za poreze, doprinose i sl davanja	21	28	19.121	10.397	136.272
Ostale kratkoročne obveze	21	-	3.688	-	3.688
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	22	39.602	30.441	39.631	42.441
Ukupno		1.215.859	1.396.898	1.412.250	269.226
UKUPNO – PASIVA		52.932.387	52.285.831	54.804.262	60.277.720

Potpisao za i u ime Društva dana 01.06.2015. godine:

Član Uprave:

Miroslav Jeličić-Purko

Bilješke na stranicama 30 do 76
sastavni su dio ovih financijskih izvještaja



Jadran Kapital d.d.
Split

1

Izvještaj o promjenama kapitala za 2014. godinu

Društvo

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013.	Povećanje	Smanjenje	2014
Upisani temeljni kapital	79.163.600	-	(4.370.800)	74.792.800
Vlastite dionice	(2.103.000)	-	-	(2.103.000)
Premije na emitirane dionice-				
kapitalne rezerve (gubitak)	(8.064)	3.627.763	-	3.619.699
Rezerve	2.112.820	-	-	2.112.820
Revalorizacijske rezerve financijske				
imovine raspoložive za prodaju	(18.514.430)	4.158.412	-	(14.356.019)
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(8.476.574)	-	(693.142)	(9.169.715)
Dobit ili gubitak tekuće godine	(693.142)	3.685.490	-	2.992.348
Ukupno povećanje (smanjenje) kapitala		11.471.665	(5.063.942)	
UKUPNO KAPITAL I REZERVE	51.481.210	11.471.665	(5.063.942)	57.888.933

Potpisao za i u ime Društva dana 01.06.2015. godine:

Član Uprave:

Miroslav Jeličić-Purko



Jadran Kapital d.d.

Split

1

Izvještaj o promjenama kapitala za 2014. godinu Grupa

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Grupa - Ukupno		Većinski		Manjinski	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Upisani temeljni kapital	81.087.147	76.716.347	79.163.600	74.792.800	1.923.547	1.923.547
Vlasite dionice	(2.758.620)	(2.103.000)	(2.758.620)	(2.103.000)	-	-
Premije na emitirane dionice-						
kapitalne rezerve (gubici)	(8.064)	3.619.699	(8.064)	3.619.699	-	-
Rezerve	3.091.332	3.091.332	2.112.820	2.112.820	978.512	978.512
Revalorizacijske rezerve	(6.375.176)	(6.125.066)	(6.379.836)	(6.125.091)	4.660	(4.635)
financijske imovine						
raspoložive za prodaju						
Zadržana dobit ili preneseni	(22.976.546)	(20.104.746)	(22.213.163)	(19.331.576)	(763.383)	(773.167)
gubitak	1.096.620	4.913.925	1.106.404	4.923.278	(9.783)	(9.353)
Dobit ili gubitak tekuće godine	3.817.305	-	3.816.874	-	430	-
Ukupno povećanje	11.185.162	(4.370.800)	11.236.589	(4.370.800)	430	(14.419)
(smanjenje) kapitala						
Ukupno kapital i rezerve	53.156.694	60.008.494	51.023.141	57.888.930	2.133.553	2.119.564

Potpisao za i u ime Društva dana 01.06.2015. godine:

Član Uprave:

Miroslav Jeličić-Purko

Bilješke na stranicama 30 do 76
sastavni su dio ovih financijskih izvještaja


Jadran Kapital d.d.
Split 1

**Nekonsolidirani i konsolidirani
Izvještaj o novčanom tijeku za 2014. godinu
(indirektna metoda)**

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	DRUŠTVO		GRUPA	
		2013	2014	2013	2014
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI					
Dobit prije poreza		(693.142)	2.992.348	1.096.620	4.913.925
Amortizacija			4.133	33.917	28.478
Povećanje kratkoročnih obveza		43.762	190.200	67.113	-
Smanjenje kratkotrajnih potraživanja				-	-
Smanjenje zaliha		-	-	-	-
Ostalo povećanje novčanog tijeka		1.176.590	8.275	238.691	200.691
Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti		527.210	3.194.956	1.436.341	5.143.094
Smanjenje kratkoročnih obveza		-	-	-	1.145.834
Povećanje kratkotrajnih potraživanja		3.857	4.724.458	123.564	249.909
Povećanje zaliha		-	-	-	-
Ostalo smanjenje novčanog tijeka		33	625.849	1.197.693	1.172.584
Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti		3.890	5.350.307	1.321.257	2.568.327
NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		523.320	-	115.084	2.574.767
NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		-	2.155.351	-	-
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI					
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		-	-	-	844.447
Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata		-	7.627.958	293.323	3.114.319
Novčani primici od kamata		-	-	-	-
Novčani primici od dividendi		-	-	-	-
Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti		-	-	-	-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		-	7.627.958	293.323	3.958.766
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		-	14.172	1.659.843	-
Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		540.549	-	-	-
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		-	-	-	-
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		540.549	14.172	1.659.843	-

- Nastavak -

NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	-	7.613.786	-	3.958.766
NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	540.549	-	1.366.520	-
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani primici od izdavanja vlasničkih dužničkih financijskih instrumenata	-	-	-	-
Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	-	-	-	-
Ostali primici od financijskih aktivnosti	-	7.550.857	-	5.417.737
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti	-	7.550.857	-	5.417.737
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	-	-	-	-
Novčani izdaci za isplatu dividendi	-	-	-	-
Novčani izdaci za financijski najam	-	-	-	-
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	-	-	655.620	-
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	-	4.370.800	-	3.715.180
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti	-	4.370.800	655.620	3.715.180
NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	-	3.180.057	-	1.702.557
NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	-	-	655.620	-
Ukupno povećanje novčanog tijeka	-	8.638.492	-	8.236.090
Ukupno smanjenje novčanog tijeka	17.229	-	1.907.056	-
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	56.055	38.826	2.396.954	489.898
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	-	8.638.492	-	8.236.090
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	17.229	-	1.907.056	-
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	38.826	8.677.318	489.898	8.725.988

Potpisao za i u ime Društva dana 01.06.2015. godine:

Član Uprave:

Miroslav Jeličić-Purko

Bilješke na stranicama 30 do 76
sastavni su dio ovih financijskih izvještaja

Jeličić
Jadran Kapital d.d.
Split

1

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

1.1. Registracija i djelatnost

Jadran Kapital d.d. registriran je kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta 141. Utemeljen je 2006. godine kao dioničko društvo za djelatnost prikupljanja novčanih sredstava javnom ponudom svojih neograničeno prenosivih dionica i ulaganje tih sredstava, uz uvažavanje načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i razdiobe rizika.

24.08.2011. godine redovna Glavna Skupština Fonda donijela je Odluku o prestanku Fonda 31.08.2011. godine i provođenju postupka redovne likvidacije. Temeljem ove odluke u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu upisana je tvrtka Fonda: Jadran Kapital d.d. zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine - u likvidaciji (skraćeno Jadran Kapital d.d. - u likvidaciji).

Na temelju donesenih odluka i podnesene prijave za upis promjene u sudski registar, 6.09.2011. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Rješenje Tt-11/11422-2 kojim se u registar suda upisuje nastanak razloga za prestanak Društva i promjena tvrtke i imenovanje likvidatora.

Dana 1. srpnja 2013. godine stupio je na snagu Zakon o alternativnim investicijskim fondovima („Narodne novine“ broj 16/2013, dalje: ZAIF) koji u članku 325. propisuje da investicijski fondovi osnovani u obliku zatvorenih investicijskih fondova s javnom ponudom prema odredbama Zakona o investicijskim fondovima („Narodne novine“, br. 150/05, dalje: ZIF) koji su u postupku likvidacije, a do stupanja na snagu toga Zakona postupak likvidacije nije okončan, prestaju biti investicijski fondovi u smislu odredaba toga Zakona.

Budući da do stupanja na snagu ZAIF-a nije okončan postupak likvidacije Fonda koji je osnovan u obliku zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom prema odredbama ZIF-a, isti je sukladno članku 325. ZAIF-a prestao biti investicijski fond.

Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga je na sjednici Upravnog vijeća održanoj dana 12. srpnja 2013. godine donijela je Rješenje KLASA: UP/I-451-04/13-06/13, URBROJ: 326-443-13-1 kojim se iz registra investicijskih fondova Republike Hrvatske koji vodi Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, s danom 12. srpnja 2013. godine briše Jadran Kapital d.d. zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine – u likvidaciji, Zagreb, Savska cesta 141.

Rješenjem broj Tt-13/4577-10 od 14. veljače 2014. godine u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu upisane su odluke sa redovne glavne skupštine Društva od 16.07.2013. godine, a koje se odnose na:

- promjena tvrtke u Jadran Kapital d.d. za poslovanje nekretninama
- promjena sjedišta u Split, Kralja Zvonimira 14/IX

- Nastavak -

- promjena predmeta poslovanja:

- * usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
 - * kupnja i prodaja robe
 - * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
 - * zastupanje inozemnih tvrtki
 - * stručni poslovi prostornog uređenja
 - * projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
 - * nadzor nad gradnjom
 - * računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
 - * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
 - * pripremanje i posluživanje pića i napitaka
 - * pružanje usluga smještaja
 - * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
 - * turističke usluge u nautičkom turizmu
 - * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
 - * ostale turističke usluge
 - * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
 - * poslovi upravljanja nekretninama i održavanje nekretnina
 - * posredovanje u prometu nekretnina
 - * poslovanje nekretninama
-
- prestanak jedinog dioničara dioničkog društva
 - promjena člana uprave, prestanak funkcije likvidatora,
 - promjena članova nadzornog odbora,
 - promjena funkcije člana nadzornog odbora,
 - promjena odredbi statuta i
 - nastavljanje društva

- Nastavak -

Jadran Kapital d.d. je matično društvo koje u svojem većinskom vlasništvu ima 7 (sedam) trgovačkih društava registriranih za poslovanje nekretninama odnosno 4 (četiri) nakon prodaje i prijenosa poslovnih udjela:

	<u>% vlasništva</u>
Samoborske vile do.o.	94,07
Jadran Solar do.o.	100,00
Mediteran gradnja d.o.o.	93,00
Nova nekretnine do.o.	78,00
Stanovi Jadran do.o.	100,00
Vile Orašac d.o.o.	100,00
Malojan do.o.	66,70

Dana 03.04.2014. godine Društvo je kao kupac i stjecatelj sklopilo ugovor o kupoprodaji i prijenosu poslovnih udjela u trgovačkom društvu Jadran Solar d.o.o s prodavateljem i prenositeljem Antoniom Marinovićem kao jedinim članom Jadran Solar d.o.o.. Promjena prijenosa poslovnih udjela upisana je u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Splitu 12.05.2014. Rješenjem broj Tt-14/2091-2.

Temeljem Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 29. prosinca 2014. godine Društva Mediteran Gradnja d.o.o., Nova Nekretnine d.o.o. i Vile Orašac d.o.o. prodana su ovisnom društvu Stanovi Jadran d. o. o..

Promjena prijenosa poslovnih udjela upisana je u sudski registar Trgovačkog suda kako slijedi:

13.01.2015. Rješenjem broj Tt-14/6526-3 za Vile Orašac d.o.o.

14.01.2015. Rješenjem broj Tt-14/6524-3 za Mediteran Gradnju d.o.o.

14.01.2015. Rješenjem broj Tt-14/6525-3 za Nova Nekretnine d.o.o.

02.12.2014. Jadran Kapital d.d. kupilo je poslovne udjele u slijedećim društvima

	<u>% vlasništva</u>
Kašun j.d.o.o.	8,33%
Duresco d.o.o.	8,33%
Cardiatis d.o.o.	8,33%

- Nastavak –

1.2. Uprava i Nadzorni odbor

Likvidator (od 1.09.2011. do 14.02.2014.) Krešimir Kopsejak

Uprava Miroslav Jeličić-Purko (od 09.08.2013. po upisu u Trgovački sud odnosno od 14.02.2014. po Odluci glavne skupštine)

Članovi Nadzornog odbora u 2014. godini

Tihomil Radja	Predsjednik (od 14.02.2014.)
Denis Štambuk	Zamjenik predsjednika (od 14.02.2014.)
Manuela Andrić	Član (od 14.02.2014.)

Uprava ovisnih društava:

Malojan d.o.o.	Krešimir Kopsejak, direktor do 30.05.2014. Maja Bradić-član uprave, direktor od 01.07.2014. Denis Štambuk-prokurist od 01.07.2014
Mediteran Gradnja d.o.o.	Maja Bradić-član uprave, direktor
Nova Nekretnine d.o.o.	Maja Bradić-član uprave, direktor
Samoborske Vile d.o.o.	Krešimir Kopsejak-direktor do 30.05.2014. Maja Bradić-član uprave, direktor od 30.05.2014 Marko Slunjski, prokurist od 06.06.2014.
Stanovi Jadran d.o.o.	Maja Bradić-član uprave, direktor Denis Štambuk-prokurist
Vile Orašac d.o.o.	Maja Bradić-član uprave, direktor
Jadran Solar d.o.o.	Manuela Andrić- član uprave, direktor

-Nastavak -

1.2. Aktivnosti vezane uz nastavak poslovanja

U Grupi povezanih i ovisnih društava, od kraja 2012. godine i/ili početka 2013. godine provodi se interni plan financijskog, operativnog i statusnog restrukturiranja. Cilj plana je prvenstveno smanjiti troškove poslovanja Grupe i povećati prihode, što bi trebalo rezultirati smanjenjem prijašnjih iskazanih kumuliranih gubitaka kako u Društvu tako i na nivou Grupe. Dobar dio zacrtanih i postavljenih poslovnih planova, politika i ciljeva počeo se realizirati i donositi rezultate, što je vidljivo u financijskim izvještajima društva za 2014. godinu (nekonsolidiranim i konsolidiranim) u kojima je iskazana dobit od poslovanja u 2014. godini, koja je najvećim dijelom rezultat promišljenog i upornog planiranja i provođenja poslovne politike Uprave društva.

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 i nastavljene su započeti poslovi i postupci na dobivenju dozvola za gradnju. U Orašcu kraj Dubrovnika je završio postupak dobivanja potvrde glavnog projekta za gradnju četiri luksuzne vile s bazenima, garažom i pristupnim pješačkim putem, 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. Očekuje se završetak ovog postupka i početak gradnje u jesen 2015. godine. Također, u Mokošici i Rijeci Dubrovačkoj kraj Dubrovnika 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.

Ulaganjem likvidne imovine Društva u poslovne udjele novih povezanih i ovisnih i/ili pridruženih društava čija je osnovna djelatnost ugostiteljstvo, turizam, uzgoj vinove loze, proizvodnja i prodaja vina, a koja ulaganja je Uprava društva planirala, pripremala i realizirala krajem 2014. godine i početkom 2015. godine, Uprava društva dugoročno održivo širenje poslovanja Grupe u cijelini u ugostiteljskom i turističkom sektoru u kojemu bi se mogla plasirati proizvedena vrhunska vina pod brendom Plančić ili nekim drugim novima 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 i nastaviti poslovanje ovog povezanog društva u dogovoru s Poreznom upravom i Državom u cijelini kao najvećim vjerovnicima ovog povezanog društva te s bivšim i sadašnjim zaposlenicima i kooperantima ovog povezanog društva kao njegovim najznačajnijim vjerovnicima.

Svim prethodno navedenim i opisanim radnjama, poslovima i činjenicama stvorene su pretpostavke za daljnji nastavak poslovanja Društva i Grupe u cijelini s namjerom širenja poslovanja u turističko – ugostiteljskom sektoru, što bi se moglo iskoristiti u daljnjem poslovanju društva i Grupe u cijelini za stvaranje realnih planova i pretpostavki ostvarivanja većih prihoda Grupe u cijelini nakon što budu završeni nekretninski projekti povezanih i ovisnih društava, te se izgrađeni turističko – ugostiteljski poslovni objekti stave u funkciju ostvarivanja prihoda, pružajući turističko – ugostiteljske usluge smještaja i prehrane turistima koji budu iznajmljivali i/ili koristili izgrađene i kategorizirane turističko – ugostiteljske kapacitete u vlasništvu povezanih i ovisnih društava.

-Nastavak

2. SAŽETAK PRIMJENJENIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

2.1. Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji prikazani su za Grupu („konsolidirani financijski izvještaji“) i za Društvo posebno („neconsolidirani financijski izvještaji“).

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (skraćeno „MSFI“) i Međunarodnim računovodstvenim standardima (skraćeno „MRS“) koje je objavio Međunarodni odbor za računovodstvene standarde (skraćeno „IASB“) i usvojila EU. Pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih stavki financijske imovine i financijskih obveza koje su iskazane u revaloriziranim iznosima.

2.2. Osnove za sastavljanje financijskih izvještaja

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i subjekata nad kojima Društvo ima kontrolu (ovisna društva). Kontrola postoji ako Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da ostvari koristi od njegovih aktivnosti.

Rezultati ovisnih društava koja su stečena ili prodana tijekom godine uključuju se u konsolidirani račun dobiti i gubitka od efektivnog datuma stjecanja, odnosno do efektivnog datuma prodaje.

Financijski izvještaji su sastavljeni po načelu nastanka događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno MSFI zahtijeva da Uprava daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza te objavu potencijalne imovine i potencijalnih obveza na datum financijskih izvještaja kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum izvještaja o financijskom položaju te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Priloženi financijski izvještaji sastavljeni su na temelju računovodstvenih evidencija Društva i njegovih ovisnih društava te uključuju odgovarajuća usklađenja i reklasifikacije koje su potrebne u svrhu istinitog i objektivnog prikaza u skladu s MSFI.

2.3. Izvještajna valuta

Izvještajna valuta je hrvatska kuna. Financijski izvještaji iskazani su u kunama (ukoliko nije drugačije navedeno).

Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2014. godine 1 EUR = 7,661471 HRK 1 BAM = 3,91724 HRK

31. prosinca 2013. godine 1 EUR = 7,637643 HRK 1 BAM = 3,90505 HRK

2.4. Usporedni podaci za prethodnu godinu

Tamo gdje je bilo potrebno, usporedni podaci su reklasificirani kako bi se postigla dosljednost u prikazivanju podataka tekuće financijske godine i ostalim podacima. Neto dobit ili ukupna aktiva i obveze nisu bili podložni navedenim promjenama.

-Nastavak -

2.5. Osnove za konsolidaciju

Zbog potrebe korisnika financijskih izvještaja matičnog društva (Društva) Jadran Kapital d.d. za informacijom o financijskom položaju, rezultatima poslovanja i promjenama u financijskom položaju Grupe kao cjeline, dakle matice i ovisnih društava sastavljeni su konsolidirani financijski izvještaji koji daju financijske informacije o Društvu i svim ovisnim društvima, dakle o Grupi kao da je jedna tvrtka, a iznosi koji se odnose na potraživanja, obveze, prihode, troškove, dobit i gubitak odražavaju vrijednosti transakcija i stanja pojedinih bilančnih pozicija koja su rezultat samo eksternih poslovnih promjena.

Konsolidacijom je obuhvaćeno matično društvo Jadran Kapital d.d. te ovisna društva, čiji je pretežiti i/ili jedini vlasnik Jadran Kapital d.d.

Ovisna društva obuhvaćena konsolidacijom su:

	<u>% vlasništva</u>
Samoborske vile d.o.o.	94,07
Jadran Solar d.o.o.	100,00
Mediteran gradnja d.o.o.	93,00
Nova nekretnine d.o.o.	78,00
Stanovi Jadran d.o.o.	100,00
Vile Orašac d.o.o.	100,00
Malojan d.o.o.	66,70

Društvo Stanovi Jadran d.o.o. kupilo je poslovne udjele društva Mediteran Gradnja d.o.o., Nova Nekretnine d.o.o. i Vile Orašac d.o.o. kako je navedeno u bilješki.1.

Konsolidacijom odvojenih financijskih izvještaja matičnog društva i ovisnih društava izvršena je:

- eliminacija knjigovodstvenog iznosa matičnog ulaganja u svako ovisno društvo i matičnog dijela u glavnici svakog ovisnog društva
- eliminacija unutargrupnih salda potraživanja i obveza
- eliminacija unutargrupnih transakcija koje uključuju prihode i rashode.

Financijski izvještaji ovisnih društava po potrebi se usklađuju na način da se njihove računovodstvene politike usuglase s onima koje koriste drugi članovi Grupe. Sve transakcije, sva stanja, svi prihodi i rashodi unutar Grupe eliminiraju se konsolidacijom.

Manjinski udjeli (nevladajući udjeli) u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava, bez goodwilla, iskazani su u ovim financijskim izvještajima unutar ukupnog kapitala Grupe. Manjinski udjeli iskazani su u iznosima udjela na dan ulaganja i nevladajućeg udjela u promjenama u kapitalu od datuma ulaganja. Gubici povezani s nevladajućim udjelima, koji premašuju nevladajući udio u kapitalu ovisnog društva, raspoređuju se na udio Grupe, izuzev u mjeri u kojoj vlasnik nevladajućih udjela ima obvezu i sposoban je uložiti dodatna sredstva kako bi pokrio gubitak.

-Nastavak -

2.6. Vrednovanje ulaganja u ovisna društva u odvojenim financijskim izvještajima Društva

Ulaganja u ovisna društva u nekonsolidiranim financijskim izvještajima evidentiraju se po fer nadoknadivoj vrijednosti. Društvo svoja ulaganja u ovisna društva klasificira kao financijsku imovinu raspoloživu za prodaju (politika za vrijednosnice raspoložive za prodaju).

2.7. Novi i izmijenjeni standardi i tumačenja prihvaćeni od Europske Unije (EU)

Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu

Sljedeće izmjene i dopune postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde i koje su usvojene u Europskoj uniji su na snazi u tekućem razdoblju:

- **MSFI 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“**, usvojen u EU 11. prosinca 2012. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),
- **MSFI 11 „Zajednički poslovi“**, usvojen u EU 11. prosinca 2012. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.)
- **MSFI 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“**, usvojen u EU 11. prosinca 2012. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),
- **MRS 27 (prerađen 2011.) „Nekonsolidirani financijski izvještaji“**, usvojen u EU 11. prosinca 2012. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),
- **MRS 28 (prerađen 2011.) „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“**, usvojen u EU 11. prosinca 2012. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),
- **Izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“, MSFI-ja 11 „Zajednički poslovi“ i MSFI-ja 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“** – „Upute za prijelazno razdoblje“, usvojene u EU 4. travnja 2013. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),
- **Izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“, MSFI-ja 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“ i MRS-a 27 (prerađen 2011.) „Nekonsolidirani financijski izvještaji“** – „Investicijski subjekti“, usvojene u EU 20. studenoga 2013. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),

-Nastavak -

- **Izmjene i dopune MRS-a 32 „Financijski instrumenti: prezentiranje“**
– Prijeboj financijske imovine i financijskih obveza, usvojene u EU 13. prosinca 2012. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.).
- **Izmjene i dopune MRS-a 36 „Umanjenje imovine“** - Informacije o nadoknadivom iznosu nefinancijske imovine, usvojene u EU 19. prosinca 2013. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.),
- **Izmjene i dopune MRS-a 39 „Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje“**
– Novacija izvedenica i nastavak računovodstva zaštite, usvojene u EU 19. prosinca 2013. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014.).

Usvajanje navedenih izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do promjena računovodstvenih politika subjekta.

Standardi i tumačenja koje je izdao OMRS i koji su usvojeni u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum odobrenja financijskih izvještaja bili su objavljeni, ali ne i na snazi sljedeći standardi, izmjene i dopune postojećih standarda te tumačenja koje je objavio OMRS i usvojila Europska unija:

- **Izmjene i dopune raznih standarda i tumačenja pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2010.-2012.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 2, MSFI 3, MSFI 8, MSFI 13, MRS 16, MRS 24 i MRS 38), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 17. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.),
- **Izmjene i dopune raznih standarda i tumačenja pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2011.-2013.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 3, MSFI 13 i MRS 40), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 18. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. Siječnja 2015.),
- **Izmjene i dopune MRS-a 19 „Primanja zaposlenih“** - „Planovi definiranih naknada: doprinosi koje uplaćuju zaposleni“, usvojene u Europskoj uniji 17. prosinca 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.),
- **Tumačenje IFRIC br. 21 „Nameti“**, usvojen u Europskoj uniji 13. lipnja 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 17. lipnja 2014.).

- **Nastavak** -

Novi i prerađeni MSFI-evi koji su objavljeni, i koji još nisu usvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se znatno od pravila koja je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (skraćeno: OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja o čijem usvajanju u EU još nije donesena odluka s datumom 5.5.2015.:

- **MSFI 9 "Financijski instrumenti"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine),
- **MSFI 14 "Stavke vremenskih razgraničenja prema važećoj regulativi"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine),
- **MSFI 15 "Prihodi iz ugovora s kupcima"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine)
- **Izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** - prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“, MSFI-ja 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** - „Investicijski subjekti“: primjena izuzeća od konsolidacije (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene i dopune MSFI-ja 11 „Zajednički poslovi“** – „Računovodstvo stjecanja udjela u zajedničkom upravljanju“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene i dopune MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvještaja“** – „Inicijativa u vezi objavljivanja“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene i dopune MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 38 „Nematerijalna imovina“** - pojašnjenje prihvatljivih metoda amortizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene i dopune MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 41 „Poljoprivreda“** - „Poljoprivreda: plodonosne biljke“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.)
- **Izmjene i dopune MRS-a 27 „Odvojeni financijski izvještaji“** - „Metoda udjela u odvojenim financijskim izvještajima“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),

- **Nastavak** -

- **Izmjene i dopune raznih standarda i tumačenja pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2012.-2014.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 5, MSFI 7, MRS 19 i MRS 34), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),

Na temelju članka 332. st. 7. i st. 8., članka 331. Zakona o tržištu kapitala (NN 88/08, 146/08, 74/09, 54/13 i 159/13), članka 135. st. 1. t. 1. i st. 2. te čl. 136. st. 1. i 2. Pravila Zagrebačke burze, članka 50. t. 1. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), u predmetu prestanka uvrštenja dionica društva JADRAN KAPITAL d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, na Redovito tržište, na zahtjev stranke, a temeljem Odluke sa izvanredne glavne Skupštine od 14.04.2014. godine na kojoj je donesena odluka o povlačenju dionica s uvrštenja na uređenom tržištu, Uprava Zagrebačke burze d.d. dana 27. lipnja 2014. godine donijela je Rješenje kojim :

1. Prestaje uvrštenje dionica društva JADRAN KAPITAL d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, oznake: JAKT-R-A, ISIN: HRJAKTRA0007, na Redovito tržište Zagrebačke burze.
2. Prestanak uvrštenja predmetnih dionica provest će se dana 30. lipnja 2014. godine.
3. Zadnji dan trgovine predmetnim dionicama je 27. lipnja 2014. godine

Sukladno prethodno navedenom Društvo i Grupa u 2015. godini obvezni su svoja financijske izvještaje sastavljati prema HSFI.

2.7. Prihodi

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Prihodi od ulaganja uključuju prihode od prodaje materijalne imovine namijenjene prodaji, realizirane dobitke od prodaje financijske imovine, prihode od najma, kamate i ostale prihode.

Realizirani dobitci od prodaje materijalne imovine namijenjene prodaji i financijske imovine iskazuju se prema usvojenim politikama za mjerenje i vrednovanje ove imovine.

Prihodi od najma iskazuju se od usluga iznajmljivanja nekretnina u nekretninskim društvima. Prihodi se iskazuju u razdoblju kada je usluga najma pružena.

- Nastavak -

Prihodi od kamata iskazuju se za sve kamatonosne financijske instrumente po načelu obračunanih kamata do datuma bilance na odobreni iznos. Prihodi od kamata uključuju prihode po novčanim depozitima, kupone zarađene od ulaganja u vrijednosnice s fiksnim prihodom, i druge financijske instrumente po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, te raspoložive za prodaju. Prihodi od kamata ostvareni iz imovine nominirane u stranom valuti uključuju tečajne razlike s osnove promjene tečajeva.

2.8. Troškovi (rashodi)

Rashode Društva i rashode Grupe čine materijalni troškovi, troškovi usluga, troškovi osoblja, troškovi amortizacije dugotrajne imovine i drugi troškovi i naknade. Sve ovi materijalni troškovi i naknade te usluge drugih osoba Društvu evidentiraju se po načelu nastanka poslovnog događaja i načelu troška kao rashodi razdoblja kada su nastali

2.9. Porezi i doprinosi

Porezi i doprinosi te druge zakonske obveze izdvajaju se prema propisima Republike Hrvatske a temelj obračuna uglavnom predstavlja iznos isplaćenih plaća te bruto dobit.

Porezni rashod poreza na dobit sadrži tekuće porezne obveze i odgođeni porez.

Tekuća porezna obveza poreza na dobit obračunava se po stopi od 20% na oporezivu dobit. Sukladno poreznim propisima RH oporezivu osnovicu predstavlja dobit korigirana za određene stavke uvećanja odnosno umanjenja.

Odgođena porezna imovina je iznos poreza na dobit za povrat (priznavanje) u budućim razdobljima, a može nastati s osnove:

- privremenih razlika koje se mogu odbiti
- prenesenih iskorištenih poreznih gubitaka
- prenesenih neiskorištenih poreznih olakšica

Odgođene porezne obveze jesu iznosi poreza na dobit plativi u budućim razdobljima koji se odnose na oporezive privremene razlike.

Odgođene porezne obveze se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena porezna imovina se priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti raspoloživa oporeziva dobit na temelju koje je moguće iskoristiti odbitne privremene razlike.

Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine preispituje se na svaki datum bilance i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatni iznos oporezive dobiti za povrat cijelog ili dijela porezne imovine.

Ni Društvo ni ovisna društva uključena u konsolidaciju nisu iskazala odgođenu poreznu imovinu. U ovisnim društvima s osnove iskazanih poreznih gubitaka iz ranijih razdoblja porezna imovina nije priznata iz razloga neizvjesnosti iskorištenja istih.

Obveza podnošenja porezne prijave poreza na dobit i plaćanja poreza na dobit za Društvo u likvidaciji slijedi po okončanju likvidacijskog postupka za čitavo razdoblje od otvaranja do okončanja likvidacijskog postupka.

- Nastavak -

2.10. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte koji ne služe za provođenje djelatnosti su ulaganja u nekretnine – zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine ili oboje.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve Zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine, a nakon početnog priznavanja po fer vrijednosti.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za suštinski sličnu vrstu nekretnine na istoj lokaciji i u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem je nastao.

Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti kao razlika između ostvarene prodajne i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Za vrijeme dok je društvo bilo zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva, vrijednost nekretnina u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu iskazivala se u računovodstveno – financijskim smislu metodom vrednovanja njihove fer vrijednosti koja se u tim prethodnim poreznim razdobljima utvrđivala na temelju procjene tri ovlaštena i neovisna procjenitelja s priznatim stručnim kvalifikacijama, najmanje jednom u toku poslovne godine, a u pravilu i češće, a tako utvrđena revalorizirana vrijednost nekretnina evidentirana je u njihovim poslovnim knjigama kao prosječna vrijednost nekretnina utvrđena od strane navedenih procjenitelja. U 2012. godini procjenu fer vrijednosti nekretnina obavljali su različiti ovlašteni i neovisni procjenitelji s priznatim stručnim kvalifikacijama, ali različiti procjenitelji za različite nekretnine u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu. Tako utvrđene fer vrijednosti nekretnina mogu se razlikovati u odnosu na njihove stvarne i/ili tržišne vrijednosti koje bi one postigle prodajom na tržištu nekretnina. U 2013. i 2014. godini, društvo je, sukladno odlukama Uprava povezanih i/ili ovisnih i/ili povezanih društava vrednovalo ovu vrstu imovine primjenom MSFI 13, primjenjujući standarde kojima se u najvećoj mogućoj mjeri koriste relevantni vidljivi i/ili dostupni ulazni podaci o tržišnoj vrijednosti istih i/ili sličnih nekretnina na tržištu nekretnina. Zbog toga nije bilo promjene fer vrijednosti nekretnina u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu u odnosu na 2012. godinu jer su minimalne negativne razlike u smanjenju njihove tržišne vrijednosti nadoknađene s povećanjem njihove fer knjigovodstvene vrijednosti radi dodatnih ulaganja u njihov daljnji razvoj, odnosno u ishođenje dozvola za gradnju planiranih i projektiranih komercijalnih građevina na neizgrađenim građevinskim zemljištima u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu prije navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu, sve s ciljem ostvarivanja pozitivnih financijskih rezultata od njihove prodje na tržištu i/ili obavljanja poslovne djelatnosti navedenih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društava ovom društvu u tako izgrađenim komercijalnim građevinama.

- Nastavak –

2.11. Financijska imovina

Financijska imovina razvrstava se u portfelje kao:

- financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobitak ili gubitak koja je namijenjena trgovanju ili svrstana u ovu skupinu,
- financijska imovina raspoloživa za prodaju,
- zajmovi i potraživanja,
- financijska imovina koja se drži do dospijeca.

Financijska imovina se primarno razvrstava u skupinu raspoloživo za prodaju, osim ako odlukom Uprave nije drugačije određeno.

Uprava određuje klasifikaciju financijskih instrumenata i ukoliko je potrebno, ponovno je procjenjuje na svaki datum bilance. Stavke raspoređene u kategoriju po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka se ne reklasificiraju.

2.11.1. Imovina iskazana po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja se drži radi trgovanja predstavlja utržive vrijednosnice (dužničke i vlasničke) koje društvo drži s namjerom kratkoročne prodaje i ostvarenja dobiti. Ostala imovina mjerena kroz račun dobiti i gubitka jest ona koju je rukovodstvo inicijalno rasporedilo u ovu kategoriju.

Ova se imovina iskazuje po fer vrijednosti.

Fer vrijednost je iznos za koji se neka imovina može razmijeniti između voljnih strana, a predstavlja približno kotiranu cijenu na aktivnom tržištu. U slučaju da vrijednosnica ne kotira na tržištu njezina se vrijednost određuje primjenom prihvaćenih tehnika procjene od ulaganja u financijske instrumente. Nerealizirana dobit ili nerealizirani gubitak nastali naknadnim mjerenjima ove imovine po fer vrijednostima priznaju se u okviru nerealiziranih dobitaka (gubitaka).

Za vlasničke vrijednosne papire koji ne kotiraju na aktivnom tržištu primjenjuju se slijedeće tehnike procjene:

- mjerenje prema korištenju nedavnih tržišnih transakcija
- korištenje fer vrijednosti drugog suštinski sličnog instrumenta
- analiza diskontnih novčanih tokova

U slučajevima kada ne postoji dovoljno kvalitetnih podataka za primjenu jedne od navedenih tehnika procjene, procjena vlasničkog vrijednosnog papira na dan vrednovanja imovine Društva vrši se na način da se neto vrijednost imovine izdavatelja podijeli s količinom izdanih dionica i pomnoži s količinom dionica koje posjeduje Društvo.

Gubitak od umanjenja je iznos za koji knjigovodstvena vrijednost imovine prelazi svoju nadoknadivu vrijednost. Nadoknadiva vrijednost je viši iznos između neto prodajne vrijednosti i vrijednosti imovine u upotrebi. Testom umanjenja provodi se ispitivanje da li postoji razlika između knjigovodstvene vrijednosti i sadašnje vrijednosti procijenjenih

budućih novčanih tokova.

- **Nastavak** -

Test umanjenja provodi se u slučajevima kada postoje znatne financijske poteškoće izdavatelja vrijednosnog papira, ukoliko postoji raskid ugovora zbog neizvršenja plaćanja kamata ili glavnice, ukoliko postoji visoka vjerojatnost stečaja ili financijske reorganizacije izdavatelja i tome slično.

Nestanak aktivnog tržišta, pad kreditnog rejtinga subjekta ili smanjenje fer vrijednosti financijske imovine nije samo po sebi objektivni dokaz koji bi upućivao na provedbu testa umanjenja.

Nerealizirana dobit ili nerealizirani gubitak nastali naknadnim mjerenjima ove imovine po fer vrijednostima priznaju se u okviru nerealiziranih dobitaka (gubitaka).

2.11.2. Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Vrijednosnice koje se drže duže vrijeme, ali se mogu prodati u slučaju potrebe likvidnosti, promjene tečaja, cijene ili kamatnih stopa, predstavljaju imovinu raspoloživu za prodaju. Početno priznavanje ove imovine obavlja se po fer vrijednosti, a iznimno za neke vlasničke vrijednosne papire po trošku nabave, uključivo transakcijske troškove. Naknadno mjerenje ove imovine vrši se po fer vrijednosti.

Za vlasničke i dugoročne dužničke vrijednosne papire kojima se trguje u Republici Hrvatskoj, fer vrijednost na dan vrednovanja imovine Društva izračunava se primjenom prosječne cijene trgovanja ponderirane količinom vrijednosnih papira protrgovanih na burzi, a zaokružuje se na četiri decimalna mjesta.

Nerealizirani dobiti ili gubici koji proizlaze iz promjena vrijednosti ove imovine priznaju se u kapitalu, a realizirani efekti u računu dobiti i gubitka.

Dividende na vrijednosnice raspoložive za prodaju knjiže se kad su objavljene, a potraživanja za dividende iskazuju se u okviru ostale imovine, dok se u računu dobiti i gubitka iskazuju u okviru ostalih prihoda.

2.11.3. Financijska imovina koja se drži do dospjeća

Investicijske vrijednosnice s fiksnim ili utvrdivim iznosom i fiksnim dospjećem koje Fond ili društvo imaju namjeru i mogućnost držati do dospjeća svrstane su u ovu kategoriju financijske imovine.

Vrijednosnice koje se drže do dospjeća početno se priznaju po trošku stjecanja (fer vrijednost) uključivo transakcijske troškove, a kasnije mjerenje se iskazuje po amortizacijskom trošku, primjenom metode efektivne kamatne stope, umanjeno za ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti - gubitak od umanjenja vrijednosti ovih vrijednosnica iskazanih po amortiziranom trošku predstavlja razliku između knjigovodstvenog iznosa i sadašnje vrijednosti očekivanih budućih novčanih tokova diskontiranih po izvornoj efektivnoj kamatnoj stopi za određeni financijski instrument, a priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Kamata zarađena držanjem ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka kao prihod od kamata.

- **Nastavak** -

2.11.4. Dani krediti i potraživanja

Dani krediti i potraživanja su nederivativna financijska imovina s fiksnim ili utvrdivim plaćanjima koja ne kotira na aktivnom tržištu osim one koja se:

- a) namjerava prodati odmah ili u bliskoj budućnosti
- b) klasificira kao raspoloživa za prodaju
- c) neće nadoknaditi u cijelosti u iznosu početnog ulaganja ili značajnog iznosa tog ulaganja iz razloga koji se ne može pripisati pogoršanju kvalitete kredita.

Dani krediti i potraživanja mjere se početno po fer vrijednosti, a naknadno mjerenje obavlja se po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope, umanjeno za ispravak vrijednosti zbog umanjenja.

Iznos umanjenja vrijednosti utvrđuje se ako postoje objektivni dokazi da Društvo ili društva Grupe neće biti u mogućnosti naplatiti cijeli iznos potraživanja po dospijeću. Iznos umanjenja (ispravka) utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvenog i nadonadi-divog iznosa, koji predstavlja sadašnju vrijednost očekivanih budućih novčanih tijekova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope na kredit utvrđen pri početnom priznavanju.

2.12. Novac i novčani ekvivalenti

Imovina u obliku novca iskazuje se u nominalnoj vrijednosti, a čine je gotovina u blagajni i novčana sredstva na kunkskim i deviznim računima u bankama.

2.13. Kapital i rezerve

Temeljni kapital u iznosu od 74.792.800 kn podijeljen je na 747.928 dionica nominalne vrijednosti 100 kn.

Rezerve uključuju rezerve za vlastite dionice, kapitalne rezerve, ostale rezerve kapitala, te revalorizacijske rezerve (rezerve fer vrijednosti) nastale revalorizacijom financijske imovine raspoložive za prodaju.

2.14. Vlastite dionice

Otkupljeni vlastiti vlasnički instrumenti (trezorske dionice) oduzimaju se od kapitala. Nikakav dobitak ni gubitak ne priznaje se u dobiti ili gubitku, kod kupnje, prodaje, izdavanja ili poništenja vlastitih vlasničkih instrumenata, a plaćena ili primljena naknada priznaje se direktno u rezerve.

2.15. Korištenje procjena u sastavljanju financijskih izvještaja

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno MSFI-jevima zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

- Nastavak -

2.14.1. Procjena vrijednosti nekretnina

Nekretnine se iskazuju metodom fer vrijednosti utvrđene na način kako je to navedeno u ovim bilješkama u podtočki **2.10. Ulaganja u nekretnine**, sukladno odlukama Uprave i odlukama svih Uprava društava Grupe, ovu vrstu imovine vrednovala primjenom MSFI 13 primjenjujući elemente standarda kojima se u najvećoj mogućoj mjeri koriste relevantni vidljivi, tj. dostupni ulazni podatci kako se nastavno navodi.

Definicija fer vrijednosti nefinancijske i financijske imovine

MSFI 13 definira fer vrijednost kao cijenu koja bi bila ostvarena prodajom neke stavke imovine ili plaćena za prijenos neke obveze u urednoj transakciji među tržišnim sudionicima na datum mjerenja. Ta se cijena ponekad spominje kao izlazna cijena.

Utvrđivanje fer vrijednosti MSFI 13 navodi da su subjekti za ispravno određivanje fer vrijednosti dužni utvrditi sljedeće:

- imovinu, odnosno obvezu koja se mjeri, u skladu s obračunskim jedinicama
- glavno ili najpovoljnije tržište za urednu transakciju tom imovinom odnosno obvezom
- kod nefinancijske imovine, maksimalnu najbolju moguću uporabu imovine te da li se imovina koristi u kombinaciji s nekom drugom imovinom ili samostalno primjerene tehnike mjerenja fer vrijednosti, uz naglasak na ulazne podatke koje bi tržišni sudionici razmatrali kod utvrđivanja cijene imovine, odnosno obveze
 - pretpostavke koje bi tržišni sudionici koristili u utvrđivanju gore navedene cijene.

Glavno ili najpovoljnije tržište

Fer vrijednost je cijena postignuta u prodaji imovine, odnosno prijenosu obveze u transakciji s tržišnim sudionikom na glavnom tržištu, tj. tržištu s najvećim prometom i najintenzivnijim aktivnostima predmetnom imovinom odnosno obvezom. Ako ne postoji glavno tržište, koristi se cijena najpovoljnijeg tržišta, tj. tržišta na kojem bi subjekt mogao postići najpovoljniju cijenu.

U nedostatku suprotnih dokaza, pretpostavlja se da je glavno tj. najpovoljnije tržište ono na kojem subjekt uobičajeno trguje. Ako je lokacija jedno od obilježja imovine, cijenu treba uskladiti za troškove transporta imovine do odnosno od glavnog tj. najpovoljnijeg tržišta. No, u mjerenje fer vrijednosti ne ulaze troškovi transakcije jer oni nisu obilježje predmetne stavke imovine, odnosno obveze.

Maksimalna i najbolja moguća uporaba

Fer vrijednost nefinancijske stavke imovine mjeri se prema maksimalnoj i najboljoj mogućoj uporabi kod tržišnog sudionika. Prilikom utvrđivanja maksimalne i najbolje moguće uporabe subjekt mora razmotriti da li je imovina fizički izvediva, zakonom dopuštena i financijski isplativa. Pritom fizički moguća uporaba imovine uzima u obzir fizička obilježja imovine koja bi tržišni sudionici razmatrali pri utvrđivanju njezine cijene, kao što je npr. lokacija ili veličina nekretnine. Zakonski dopuštena uporaba uzima u obzir možebitna zakonska ograničenja koja se odnose na uporabu imovine, kao što su npr. pravila u vezi s građevinskim zonama, dok financijski isplativa uporaba uzima u obzir ostvarenje mogućih

- **Nastavak** -

prihoda od ulaganja u investiranu imovinu. Ako tržišni ili neki drugi čimbenici ne ukazuju suprotno, pretpostavlja se da je trenutna uporaba sredstva u subjektu maksimalna i najbolja moguća uporaba.

Ako je maksimalna i najbolja moguća uporaba nekog sredstva u kombinaciji s nekom skupinom imovine (npr. nekim segmentom poslovanja), a obračunska jedinica samostalno sredstvo, njegova fer vrijednost mjeri se uz pretpostavku da tržišni sudionik jest ili može nabaviti komplementarnu imovinu odnosno obveze.

Tehnike vrednovanja

Kad su transakcije neposredno vidljive na tržištu, utvrđivanje fer vrijednosti je relativno jednostavno, no ako to nije slučaj, koriste se tehnike vrednovanja. MSFI 13 navodi tri tehnike vrednovanja koje subjekti mogu koristiti u utvrđivanju fer vrijednosti.

- **Tržišni pristup** - Subjekt koristi cijene i druge relevantne informacije iz tržišnih transakcija identičnom ili usporedivom (tj. sličnom) imovinom, identičnim ili usporedivim (tj. sličnim) obvezama ili skupinom imovine i obveza.

- **Dobitni (prihodni) pristup** - Subjekt svodi buduće iznose (npr. novčane tokove, ili prihode i rashode) na jedan tekući (tj. diskontirani) iznos.

- **Troškovni pristup** - Tehnika vrednovanja kojom se dobiva iznos koji bi bio potreban u sadašnjem trenutku da bi se zamijenio uslužni kapacitet neke imovine (koji se često naziva i tekućim troškom zamjene).

Tehnike vrednovanja trebaju se birati i dosljedno primjenjivati na način kojim se u najvećoj mogućoj mjeri koriste relevantni vidljivi, tj. dostupni ulazni podatci, uz svođenje nedostupnih ulaznih podataka na minimum.

2.14.2. Procjene vrijednosti ulaganja u ovisna društva

Društvo ulaganja u ovisna društva procjenjuje jedanput godišnje. Ovisna društva su društva za promet i poslovanje nekretninama kod kojih se imovina većim dijelom sastoji od neizgrađenih ili poluizgrađenih građevinskih i poljoprivrednih zemljišta. Fer vrijednost ovisnih društava se utvrđuje najmanje jedanput godišnje na temelju procijenjene vrijednosti nekretnina (zemljišta) u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu svakog pojedinog ovisnog društva te ostale imovine koju ovisna društva posjeduju primjenjujući elemente MSFI 13 kojima se u najvećoj mogućoj mjeri koriste relevantni vidljivi, tj. dostupni ulazni podatci, umanjeno za obveze društva na datum procjene (NAV). Stvarne vrijednosti procijenjenih ulaganja u ovisna društva mogu se razlikovati od procijenjenih.

- Nastavak -

3. POSLOVNI PRIHODI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Prihod od najma	-	-	20.562	58.509
Ostali prihodi	500		13.849	38.306
UKUPNO:	500		34.411	96.815

Prihodi od najma ostvareni su najmom nekretnina koje ovisno društvo drži s namjenom ostvarenja prihoda od najma.

4. FINANIJSKI PRIHODI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine	2.500	5.705.740	2.388.275	8.677.513
Prihodi od kamata	207	15.791	231.081	53.009
Prihodi od tečajnih razlika	-	13.368	4.235	14.691
Prihodi od dividendi i udjela u dobiti	-	222	49.800	17.425
UKUPNO:	2.707	5.735.121	2.673.391	8.762.638

Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine ostvareni su u Društvu i Grupi trgovanjem financijskom imovinom raspoloživom za prodaju, dionicama i udjelima u investicijskim fondovima.

Neto realizirani dobiti (gubici) od prodaje financijske imovine odnose se na:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Realizirani dobiti od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	2.500	5.705.740	2.388.275	8.677.513
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	(89.746)	(2.007.281)	(140.028)	(2.050.953)
Neto realizirani dobiti (gubici) od prodaje financijske imovine raspoložive za prodaju	(87.246)	3.698.459	2.248.247	6.626.560

- Nastavak -

5. MATERIJALNI TROŠKOVI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Troškovi materijala, energije i sitnog inventara	-	10.788	9.606	32.720
Prijevozne, telefonske i dr. usluge	-	1.961	18.008	40.992
Intelektualne usluge	362.089	302.039	562.513	154.224
Usluge javnog objavljivanja i oglašavanja	36.508	-	36.508	-
Komunalne usluge	-	-	22.852	34.803
Usluge posredovanja	1.372	132.852	108.640	160.354
Bankarske usluge	100	38.316	27.464	65.736
Usluge najma	-	10.051	60.668	102.135
Ostali troškovi	3.993	5.047	11.330	25.476
UKUPNO:	404.062	501.054	857.589	616.440

Najmovi u kojima Društvo i Grupa ne snose bitan udio rizika i koristi vlasništva klasificiraju se kao operativni najmovi. Plaćanja po osnovi operativnih najмова priznaje se u dobiti ili gubitku prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma

6. TROŠKOVI OSOBLJA

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Neto plaće i nadnice	-	33.421	187.960	345.144
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	-	11.762	74.101	141.849
Doprinosi na plaće	-	7.772	39.845	82.530
UKUPNO:	-	52.955	301.906	569.523

Na dan 31. prosinca 2014. godine ovo Društvo ima 2 zaposlenika (2013: 0), a Grupa ima 8 zaposlenika (31. prosinca 2013.: 4).

- Nastavak -

7. AMORTIZACIJA

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Amortizacija	-	4.133	33.917	28.478
UKUPNO:	-	4.133	33.917	28.478

8. OSTALI TROŠKOVI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Naknade članovima Nadzornog odbora	49.395	80.312	49.395	80.312
Naknada likvidatoru	90.400	-	90.400	-
Naknada depozitnoj banci	33.725	-	33.725	-
Naknade SKDD	9.508	-	9.508	-
Naknade za održavanje uvrštenja	16.000	-	16.000	-
Naknade zaposlenicima		6.572	14.432	36.816
Prigodne nagrade		6.600	10.000	23.200
Troškovi reprezentacije		20.447	-	23.333
Porezi i doprinosi koji ne ovise o rezultatu		11.787	24.902	37.324
Ostali troškovi	3.371	37.653	10.846	109.720
UKUPNO:	202.399	163.371	259.208	310.705

9. OSTALI POSLOVNI RASHODI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Gubici od prodaje dugotrajne imovine	-	-	-	351.905
Ostali troškovi	125	-	1.125	867
UKUPNO:	125	-	1.125	352.772

- Nastavak -

10. FINANCIJSKI RASHODI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Realizirani gubici od prodaje financijske imovine	89.746	2.007.281	140.028	2.050.953
Negativne tečajne razlike	-	13.906	17.392	14.177
Rashodi od kamata	17	73	17	2.480
UKUPNO:	89.763	2.021.260	157.437	2.067.610

Realizirani gubici od prodaje financijske imovine ostvareni su u Društvu i Grupi trgovanjem financijskom imovinom raspoloživom za prodaju, dionicama i udjelima u investicijskim fondovima.

11. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit je izračunat u skladu s Hrvatskim poreznim zakonom. Stopa poreza na dobit u 2014. godini bila je 20% (2013: 20%).

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
UKUPNI PRIHODI	3.207	5.735.122	2.707.801	8.859.453
UKUPNI RASHODI	696.349	2.742.774	1.611.181	3.945.528
DOBIT(+)/ GUBITAK (-)	-693.142	2.992.348	1.096.620	4.913.925
Povećanje dobiti / smanjenje gubitka		41.860	81.606	301.430
Smanjenje dobiti / povećanje gubitka		222	49.800	17.425
Preneseni porezni gubitak	7.476.180	10.611.726	22.461.271	23.826.874
Porezna osnovica (+)/ gubitak za prijenos (-)		7.577.740	20.639.703	18.628.944
Porezna stopa	20	20	20	20
Porezna obveza		0		0
Iskorišten iznos olakšica, oslobođenja i poticaja		0		0
Porez na dobit		0		0
Dobit (+)/ Gubitak (-) poslije oporezivanja		2.992.348	1.096.620	4.913.925

Preneseni porezni gubitak do početka likvidacije za Društvo je iznosio 7.476.180 kn.

Iznos gubitka za Društvo utvrđen za razdoblje od početka likvidacije do okončanja likvidacijskog postupka i konačnog obračuna poreza na dobit iznosi 3.162.943 kn i uključen je u porezni gubitak po završnom obračunu postupka likvidacije.

U razdoblju od 14.02.2014. do 31.12.2014. nakon završenog postupka likvidacije Društvo je ostvarilo dobit u iznosu od 3.019.746 kn.

Ni Društvo ni ovisna društva Grupe nisu priznali odgođenu poreznu imovinu na osnovu poreznih gubitaka iz prijašnjih i tekuće godine zbog neizvjesnosti iskorištenja istih.

Porezni gubitak koji je iskazalo pojedino društvo i Društvo može se koristiti kao odbitna stavka od iskazane osnovice za obračun porezne obveze do iskorištenja cjelokupnog iznosa, a najdulje u razdoblju od 5 godina od godine u kojoj je porezni gubitak nastao.

- Nastavak -

Porezni gubici raspoloživi su kako slijedi:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo	Grupa
2014.	7.577.740	18.628.944
2015.	7.124.924	17.784.727
2016.	4.909.893	11.781.860
2017.	3.162.943	6.442.440
2018.	-	320.732
2019.	-	136.064

12. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Nerealizirani dobiti financijske imovine raspoložive za prodaju	2.165.250	3.934.991	-	212.673
Nerealizirani gubici financijske imovine raspoložive za prodaju	(988.660)	(11.899)	(989.405)	-
UKUPNO:	1.176.590	3.923.092	(989.405)	212.673

Iskazani nerealizirani dobiti financijske imovine raspoložive za prodaju u Društvu nastali su revalorizacijom udjela u ovisnim nekretninskim društvima.

Iskazani nerealizirani gubici financijske imovine raspoložive za prodaju u Društvu i Grupi nastali su revalorizacijom dionica.

13. ZARADA PO REDOVNOJ DIONICI

Osnovna zarada po dionici

Za izračunavanje zarade po dionici, zarada se uzima kao neto dobit tekuće godine koja pripada redovnim dioničarima umanjena za povlaštene dividende. U nastavku je prikazano usklađenje dobiti nakon poreza koja je raspoloživa redovnim dioničarima.

- Nastavak -

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Neto dobit/gubitak dioničarima Društva	(693.142)	2.992.348	1.096.620	4.913.925
Prosječno ponderirani broj redovnih izdanih dionica	770.606	747.928	726.898	747.928
Osnovna zarada po dionici	(0,90)	4,00	1,51	6,57

Razrijeđena zarada po dionici

Razrijeđena zarada po dionici jednaka je osnovnoj zaradi po dionici budući da nije bilo konvertibilnih potencijalno razrijeđivih redovnih dionica.

14. DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA

Dugotrajna materijalna imovina uključuje:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014.	2013	2014
Postrojenja i oprema	-	10.039	13.955	17.700
Materijalna imovina koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma	-	-	5.844.964	-
Materijalna imovina koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti i namijenjena prodaji	-	-	33.793.225	38.761.519
UKUPNO:	-	10.039	39.652.144	38.779.219

Promjene na ulaganjima u materijalnu imovinu koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma u 2014. godini su:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

				2014.
	Zemljište	Građevinski objekti	Ostala imovina	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2014. godine	4.759.402	1.085.562	-	5.844.964
Nabava u tijeku godine-poboljšanja	8.800	389.330	-	398.130
Amortizacija	-	-	-	-
Reklasifikacija	(4.768.202)	(1.474.892)	-	(6.243.094)
Revalorizacija	-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2014. godine	-	-	-	-

- Nastavak -

Promjene na ulaganjima u materijalnu imovinu kojase drži radi porasta tržišne vrijednosti i namijenjena prodaji u 2014. godini:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2014.			Ukupno
	Zemljište	Građevinski objekti	Ostala imovina	
Stanje 1. siječnja 2014. godine	30.492.113	3.272.412	28.700	33.793.225
Nabava u tijeku godine -poboljšanja	424.512	152.422	-	576.934
Reklasifikacija	4.768.202	1.474.892	-	6.243.094
Revalorizacija neto	-	-	-	-
Prodaja u tijeku godine	(614.168)	(1.208.866)	(17.470)	(1.840.504)
Amortizacija	-	-	(11.230)	(11.230)
Stanje 31. prosinca 2014. godine	35.070.659	3.690.860	-	38.761.519

Promjene na ulaganjima u postrojenja i opremu u 2014. godini:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	Postrojenja i oprema	Ukupno	Postrojenja i oprema	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2014. godine	-	-	13.955	13.955
Nabava u tijeku godine	14.172	14.172	20.993	20.993
Reklasifikacija	-	-	-	-
Revalorizacija neto	-	-	-	-
Prodaja u tijeku godine	-	-	-	-
Amortizacija	(4.133)	(4.133)	(17.248)	(17.248)
Stanje 31. prosinca 2014. godine	10.039	10.039	17.700	17.700

Promjene na ulaganjima u materijalnu imovinu koja se drži radi ostvarivanja prihoda od najma u 2013. godini su:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013.			Ukupno
	Zemljište	Građevinski objekti	Ostala imovina	
Stanje 1. siječnja 2013. godine	4.759.402	899.816	-	5.659.218
Nabava u tijeku godine- poboljšanja	-	185.746	-	185.746
Amortizacija	-	-	-	-
Reklasifikacija	-	-	-	-
Revalorizacija	-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2013. godine	4.759.402	1.085.562	-	5.844.964

- Nastavak -

Promjene na ulaganjima u materijalnu imovinu koja se drži radi porasta tržišne vrijednosti i namijenjena prodaji u 2013. godini:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

				2013.
	Zemljište	Građevinski objekti	Ostala imovina	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2013. godine	30.462.178	1.833.174	46.296	32.341.648
Nabava u tijeku godine - poboljšanja	29.935	1.439.238	-	1.469.173
Reklasifikacija	-	-	-	-
Revalorizacija neto	-	-	-	-
Prodaja u tijeku godine	-	-	-	-
Amortizacija	-	-	(17.596)	(17.596)
Stanje 31. prosinca 2013. godine	30.492.113	3.272.412	28.700	33.793.225

Promjene na ulaganjima u postrojenja i opremu u 2013. godini:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013.	
	Postrojenja i oprema	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2013. godine	25.352	25.352
Nabava u tijeku godine	4.924	4.924
Reklasifikacija	-	-
Revalorizacija neto	-	-
Prodaja u tijeku godine	-	-
Amortizacija	(16.321)	(16.321)
Stanje 31. prosinca 2013. godine	13.955	13.955

Kako je tržište nekretnina prema javno dostupnim podacima ostvarilo neznatan pad tržišne vrijednosti u 2014. godini u odnosu na 2013. godinu, a s druge je strane ukupni nekretninski portfelj na nivou Grupe povezanih i ovisnih društava ovog dioničkog Društva ostvario približno jednaki rast fer vrijednosti jer se u 2014. godini realiziralo ili je bilo pred realizacijom dobivanje propisanih dozvola za daljnji nastavak projektnih aktivnosti i ishodenje dozvola za gradnju projektiranih građevina na neizgrađenim građevinskim zemljištima u vlasništvu ovisnih društava ovog Društva, procijenjeno je na nivou Grupe povezanih i ovisnih društava ovog dioničkog Društva da fer vrijednost nekretnina u vlasništvu ovisnih društava ovog Društva u 2014. godini nije izmijenjena u odnosu na njihovu fer vrijednost koja je utvrđena od strane ovlaštenih procjenitelja građevinske struke za 2012. godinu, odnosno u odnosu na fer vrijednost nekretnina koja je iskazana u financijskim izvještajima povezanih društava i Grupe u cijelini u 2013. godini. Zbog toga se nije ponovno utvrđivala fer vrijednost nekretnina na nivou Grupe povezanih društava ovog dioničkog društva u 2014. godini od strane neovisnih i ovlaštenih procjenitelja građevinske struke.

- Nastavak -

15. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

Ova imovina uključuje:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Ulaganja u vrijednosnice raspoložive za prodaju	3.853.345	3.841.446	13.385.059	9.541.864
Sudjelujući interesi	-	728.876	-	728.876
Ulaganja u ovisna društva vrednovano kao financijska imovina raspoloživa za prodaju	49.026.284	40.681.349	-	-
UKUPNO:	52.879.629	45.251.671	13.385.059	10.270.740

15.1. Ulaganja u vrijednosnice raspoložive za prodaju

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Udjeli u zatvorenim investicijskim fondovima	1.147.447	1.303.632	1.556.840	2.055.671
Udjeli u otvorenim investicijskim fondovima	-	-	2.891.054	-
Dionice domaćih izdavatelja	2.705.898	2.537.814	6.352.932	7.447.039
Dionice stranih izdavatelja	-	-	2.323.788	34.237
Udjeli u novčanim fondovima	-	-	260.445	4.917
UKUPNO:	3.853.345	3.841.446	13.385.059	9.541.864

16.1.1. Udjeli u zatvorenim investicijskim fondovima

(svi iznosi izraženi su u kunama)

Investicijski fond	Društvo			Grupa		
	Broj udjela	Postotak udjela	2013.	Broj udjela	Postotak udjela	2013.
Fima Proprius d.d.	104.174	5,2027	1.147.447	141.324	7,2596	1.556.840
UKUPNO:			1.147.447			1.556.840

- Nastavak -

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo			Grupa		
	Broj udjela	Postotak udjela	2014.	Broj udjela	Postotak udjela	2014.
<i>Investicijski fond</i>						
Fima Proprius d.d.	104.124	5,1980	1.303.632	164.191	8,1966	2.055.671
UKUPNO:			1.303.632			2.055.671

Promjene tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo	Grupa
Stanje 1. siječnja 2014.	1.147.447	1.556.840
Povećanje		
-kupnja	-	279.070
-vrijednosno usklađenje-neto	156.185	221.740
Smanjenje		
-prodaja	-	1.979
Stanje 31. prosinca 2013.	1.303.632	2.055.671

15.1.2. Udjeli u otvorenim investicijskim fondovima

Udjeli u otvorenim investicijskim fondovima na dan 31. prosinca 2013. godine bili su u ovisnim društvima kako slijedi:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

Grupa	Broj udjela	2013.
<i>Investicijski fond:</i>		
Locusta Cash	2.225,9437	2.891.054
UKUPNO:		2.891.054
UKUPNO GRUPA:		2.891.054

- Nastavak -

Udjeli u otvorenim investicijskim fondovima na dan 31. prosinca 2014. godine bili su kako slijedi:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

Grupa	Broj udjela	2013.
<i>Investicijski fond:</i>		
Locusta Cash	-	-
UKUPNO:		-

Promjene tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Grupa
Stanje 1. siječnja 2014.	2.891.054
Povećanje	
-kupnja	-
-vrijednosno usklađenje-neto	(37.849)
Smanjenje	
-prodaja	(2.853.205)
Stanje 31. prosinca 2014.	-

- Nastavak -

15.1.3. Dionice domaćih izdavatelja

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo			Grupa		
	% vlasništva	2013.	2014.	% vlasništva	2013.	2014.
Institut IGH d.d.	0,3502	389.141	331.483	0,5029	558.810	476.015
Jadroplov d.d.	0,9128	1.420.047	1.498.034	2,0397	2.345.264	3.347.415
Učka Marijan d.d.	2,4687	133.760	39.441	2,4687	133.760	39.441
Tankerska plovidba d.d.	0,0118	23.109	25.148	0,6324	1.125.815	1.327.075
Zvijezda d.d.	0,0499	187.041	146.188	0,1247	467.603	365.470
Brodmerkur d.d.	1,3913	552.800	497.520	1,3913	552.800	497.520
Luka Ploče d.d.	-	-	-	0,1123	271.607	306.403
Croatia osiguranje d.d.	-	-	-	0,0059	128.046	-
Jamnica d.d.	-	-	-	0,0452	619.167	-
Montmontaža d.d.	-	-	-	0,2491	99.980	99.980
Tehnika d.d.	-	-	-	0,2185	-	163.128
Brodospas d.d.	-	-	-	0,1262	-	150.405
Linijaska nacionalna plovidbad.d.	-	-	-	1,0167	-	42.030
Atlantska plovidba d.d.	-	-	-	0,1417	-	613.061
Infosistem d.d.	-	-	-	0,5844	50.080	19.096
UKUPNO:		2.705.898	2.537.814		6.352.931	7.447.039

Promjene tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo	Grupa
Stanje 1. siječnja 2014.	2.705.898	6.352.931
Povećanje		
-kupnja	-	2.053.233
Smanjenje		
-prodaja	-	(679.932)
-vrijednosno usklađenje-neto	(168.084)	(279.193)
Stanje 31. prosinca 2014.	2.537.814	7.447.039

-Nastavak

15.1.4. Dionice stranih izdavatelja

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo			Grupa		
	% vlasništva	2012.	2013.	% vlasništva	2013.	2014
Intesa Sanpaolo, BiH	-	-	-	0,0169	51.937	34.236
Budvanska Rivijera	-	-	-	1,93	2.271.851	-
	-	-	-		2.323.788	34.236

Promjene tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo	Grupa
Stanje 1. siječnja 2014.	-	2.323.788
Povećanje		
-kupnja	4.627.542	4.627.542
Smanjenje		
-prodaja	(4.627.542)	(6.696.441)
-vrijednosno usklađenje-neto		(220.653)
Stanje 31. prosinca 2014.	-	34.236

- Nastavak -

15.1.6. Udjeli u novčanim fondovima

(svi iznosi izraženi su u kunama)

Ovisna društva	Broj udjela	2013.	2014.
<i>Novčani fondovi</i>			
HPB Novčani fond	1.775,2822	250.568	-
ZB Plus	28,2248	9.877	4.917
UKUPNO:		260.445	4.917

Promjene tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Grupa
Stanje 1. siječnja 2014.	260.445
Povećanje	
-kupnja	-
-vrijednosno usklađenje-neto	(19.764)
Smanjenje	
-prodaja	(235.764)
Stanje 31. prosinca 2014.	4.917

15.2. Ulaganja u ovisna društva

Društvo iskazuje i vrednuje ulaganja u ovisna društva kao financijsku imovinu raspoloživu za prodaju.

(svi iznosi izraženi su u kunama)

Ovisno društvo	Postotak vlasništva	Aktivnost	Jadran Kapital d.d.		
			2013.	Revalorizacija ovisnih društava	2014.
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	Nekretnine	11.066.655	(20.597)	11.046.058
Vile Orašac d.o.o.	100,00%	Nekretnine	5.285.646	(30.579)	
Mediteran gradnja d.o.o.	93,00%	Nekretnine	4.034.102	(14.889)	
Nova nekretnine d.o.o.	78,00%	Nekretnine	1.821.582	(13.668)	
Stanovi Jadran d.o.o.	100,00%	Nekretnine	25.580.085	1.860.477	27.440.562
Jadran Solar d.o.o.	100,00%	Savjetovanje	-	(68.552)	970.880
Malojan d.o.o.	66,70%	Nekretnine	1.238.213	(14.364)	1.223.849
UKUPNO:			49.026.283	1.697.828	40.681.349

- **Nastavak -**

Ulaganje u društvo Vile Orašac d.o.o. u iznosu od 5.255.067 kn, ulaganje u društvo Mediteran Gradnja d.o.o. u iznosu od 4.019.213 kn i ulaganje u društvo Nova Nekretnine d.o.o. u iznosu od 1.807.914 kn iskazano je u okviru iznosa 27.440.562 kn ulaganja u društvo Stanovi Jadran d.o.o. Prijenosi poslovnih udjela upisani u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu kako je navedeno u bilješci 1.1..

(svi iznosi izraženi su u kunama)

Ovisno društvo	Postotak vlasništva	Aktivnost	Stanovi Jadran d.o.o.	
			2013.	2014.
Vile Orašac d.o.o.	100,00%	Nekretnine	10.422	5.266.422
Mediteran gradnja d.o.o.	93,00%	Nekretnine	(118)	4.017.482
Nova nekretnine d.o.o.	78,00%	Nekretnine	(1.972)	1.807.628
UKUPNO:			8.332	11.091.532

15.2. Sudjelujući interesi

Sudjelujući interesi odnose se na udjele koje Društvo ima u sljedećim društvima :

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013.	2014.
Kašun j.d.o.o.	-	200.000
Cardiatis d.o.o.	-	100.000
Duresco d.o.o.	-	200.000
Ispravak vrijednosti sudjelujućih	-	228.896
UKUPNO:	-	728.876

16. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Novac na žiro računu	38.402	5.079.031	487.044	5.124.240
Gotovina u blagajni	424	1.353	1.628	4.814
Novac - Hita Vrijednosnice d.d.	-	-	1.226	-
Novac na deviznom računu	-	3.596.934	-	3.596.934
UKUPNO:	38.826	8.677.318	489.898	8.725.988

- Nastavak -

17. DANI ZAJMOVI, DEPOZITI I SLIČNO

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Dane jamčevine	-	-	374.542	374.542
Dani zajmovi:				
- Pravne osobe u inozemstvu	-	-	374.613	387.108
- Pravne osobe u zemlji	-	76.688	-	1.070.000
- Fizičke osobe u zemlji	-	-	-	62.000
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	-	540.000	-	-
Ispravak vrijednosti danih zajmova	-	-	(36.320)	(36.320)
UKUPNO:	-	616.688	712.835	1.857.330

Društvo Peškarija d.o.o. je dana 14.12.2011. godine izvršilo polog na poseban račun kod javnog bilježnika Nina Bubaš Magličić na iznos od 374.541,60 kn kao jamstvo za izvršenje obveze po Javnobilježničkom zapisniku br. OU- 221/11.

18. OSTALA POTRAŽIVANJA

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Dani predujmovi	1.005.465	2.457	1.013.165	1.010.465
Ispravak vrijednosti danih predujmova	(999.808)	-	(999.808)	(999.808)
UKUPNO:	5.657	2.457	13.357	10.657

Društvo je platilo predujam za kupnju imovine od Novi Centar d.o.o., Sisak. Sporazum o kupnji imovine bio je potpisan 16. svibnja 2007. godine u iznosu od 800.000 EUR, a Društvo je platilo predujam od 500.000 EUR (3.663.000 kn). Prema ugovoru, Novi Centar d.o.o. bio je obvezan ishoditi Urbanistički Plan Uređenja (UPU) u roku od mjesec dana. U slučaju ishoda UPU-a, Društvo bi izvršilo isplatu do kraja, a u protivnom sredstva predujma bi bila vraćena Društvu. Međutim, Društvu je vraćeno 2.663.000 kn i odšteta od 110.000 kn, a potpisan je sporazum u iznosu od 1.000.000 kn kao predujam za mogućnost kupnje predmetnog zemljišta po istoj cijeni u slučaju ishoda UPU-a do kraja 2008. godine. Novi Centar d.o.o. nije pribavio potrebnu dokumentaciju, te sukladno Sporazumu, Društvo potražuje od Novog Centra d.o.o. isplatu predujma zajedno s ugovorenim kamatama. Novi Centar d.o.o. nije izvršio ugovorenu obvezu povrata predujma te su u ožujku 2009. godine pokrenute radnje za naplatu potraživanja prema Novom Centru d.o.o., uslijed kojih je ustanovljeno da je bjanko zadužnica u visini 1.000.000 kn izdana od strane Novog Centra d.o.o., kao instrument osiguranja krivotvorena. Poduzete su sve potrebne pravne radnje kako bi se povratila imovina dioničara, te je angažiran odvjetnički ured Hraste i Partneri iz Zagreba, koji vodi naplatu dugovanja pravnim sredstvima.

- Nastavak -

19. KRATKOTRAJNA POTRAŽIVANJA

Ostala potraživanja uključuju:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Potraživanja za PDV (pretporez)	-	-	253.072	162.457
Potraživanja za porez na dobit	-	-	19.096	17.867
Potraživanja od povezanih poduzetnika		4.727.658	-	-
Potraživanja od kupaca	-	-	299.640	642.358
Ispravak potraživanja od kupaca	-	-	(236.917)	(236.917)
Ostala potraživanja od države	-	-	8.828	10.564
UKUPNO:	-	4.727.658	343.719	596.329

Ispravak potraživanja od kupaca u iznosu od 230.970,24 kn odnosi se na tražbinu koju društvo Stanovi Jadran d.o.o. ima prema stečajnom dužniku Janaso d.o.o. Split u stečajnom postupku, a koja je kao stečajni vjerovnik prijavila Trgovačkom sudu u Splitu.

- Nastavak -

20. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	9.608	-	9.608	37.457
Obračunati prihodi	-	-	1.093	-
UKUPNO:	9.608	-	10.701	37.457

Plaćani troškovi budućeg razdoblja odnose se na unaprijed plaćene najamnine po ugovoru o operativnom leasingu.

21. KRATKOROČNE OBVEZE

Obveze Društva i Grupe uključuju:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Obveze prema povezanim poduzetnicima	70.000	1.331.416	-	-
bveze prema dobavljačima	1.106.229	3.099	1.350.977	43.171
Obveze prema članovima nadzornog odbora i likvidatoru	-	3.688	-	3.688
Obveze prema zaposlenicima	-	9.133	11.245	43.654
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	28	19.123	10.398	136.272
UKUPNO:	1.176.257	1.366.459	1.372.619	226.785

Iskazane obveze nastale su u obavljanju djelatnosti Društva i nekretninskih društava. Obveze iskazane 31.12.2014. godine dospijevaju tijekom 2015. godine, a podmiruju se po dospijeću.

- Nastavak -

22. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Odgođeno plaćanje troškova	39.664	30.441	39.664	42.441
UKUPNO:	39.664	30.441	39.664	42.441

Odgođeno plaćanje troškova po ugovorima o uslugama predstavlja trošak po ugovorima o izvršenim uslugama za koje na datum bilance nije ispostavljena faktura.

23. KAPITAL I REZERVE

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa		Manjinski interes u Grupi	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Upisani temeljni kapital	79.163.600	74.792.800	81.087.147	76.716.347	1.923.547	1.923.547
Vlastite dionice	(2.103.000)	(2.103.000)	(2.758.620)	(2.103.000)	-	-
Kapitalne rezerve	(8.064)	3.619.699	(8.064)	3.619.699	-	-
Rezerve	2.112.820	2.112.820	3.091.332	3.091.332	978.512	978.512
Revalorizacijske rezerve financ. imovine	(6.577.387)	(6.125.091)	(6.375.176)	(6.125.066)	4.660	25
raspoložive za prodaju						
Revalorizacijske rezerve ulaganja u nekretninska društva	(11.937.043)	(8.230.928)	-	-	-	-
Zadržana dobit (gubitak) prethodnih razdoblja	(8.476.574)	(9.169.715)	(22.976.546)	(20.104.743)	(763.383)	(773.167)
Dobit (gubitak) tekuće godine	(693.142)	2.992.348	1.096.620	4.913.925	(9.783)	(9.353)
UKUPNO:	51.481.210	57.888.933	53.156.694	60.008.494	2.133.553	2.119.564

23.1. Upisani temeljni kapital

Temeljni kapital Društva u iznosu od 74.792.800 kuna podijeljen je na 747.928 dionica nominalne vrijednosti 100 kuna.

Temeljem odluke izvanredne Skupštine društva od 14.04.2014. smanjen je temeljni kapital 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.

Smanjenje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu dana 16.06.2014. godine Rješenjem broj Tt-14/2684-2.

- Nastavak -

Struktura dioničara Fonda na dan 31. prosinca:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2014.	
	Broj dionica	Postotak vlasništva (%)
Banović Drago	167.783	22,43
Jeličić-Purko Miroslav	153.791	20,56
Marinović Antonio	40.716	5,44
Vukadin Zvonimir	38.540	5,15
Societe Generale-Splitska banka d.d. Skrbnički račun	38.500	5,15
Beletić Albertini Sanja	36.250	4,85
Martić Berislav	25.653	3,43
Croatia banka d.d.-skrbnički račun	24.241	3,24
Kapov Walter	17.000	2,27
Trezorske dionice	21.030	2,81
Ostali	205.454	24,67
UKUPNO:	768.958	100,00
U tome:		
vlastite dionice	(21.030)	(2,81)
UKUPNO:	747.928	97,19

- **Nastavak** -

Struktura dioničara Fonda na dan 31. prosinca:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013.	
	Broj dionica	Postotak vlasništva (%)
Banović Drago	167.783	21,19
Jeličić-Purko Miroslav	154.009	19,45
Stanovi Jadran d.o.o.	43.708	5,52
Marinović Anton	40.716	5,14
Zagrebačka banka d.d. Zbirni skrbnički račun ZABA d.d.	40.000	5,05
Vukadin Zvonimir	38.540	4,87
Societe Generale-Splitska banka d.d. Abacus brokeri d.d. -sredstva klijenata	38.500	4,86
PBZ d.d.	29.212	3,69
Trezorske dionice	21.030	2,66
Ostali	218.138	27,57
UKUPNO:	791.636	100,00
U tome:		
vlastite dionice	(21.030)	(2,66)
UKUPNO:	770.606	97,34

23.2. Kapitalne rezerve

Kretanja kapitalnih rezervi tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013	2014
Kapitalni dobici/gubici	(8.064)	3.619.699
UKUPNO:	(8.064)	3.619.699

Povlačenjem vlastitih dionica i smanjenjem temeljnog kapitala Društvo je ostvarilo kapitalni dobitak u iznosu od 3.627.764 kune.

- Nastavak -

23.3. Vlastite dionice

U drugom tromjesečju 2013. godine Društvo je indirektno steklo vlastite dionice koje nemaju pravo glasa na skupštini dioničkog društva na način da je povezano i ovisno društvo Stanovi Jadran d.o.o. kupilo na Zagrebačkoj burzi d.d. 43.708 dionica Društva, temeljem čega je Društvo steklo na indirektnan način dodatne vlastite dionice bez prava glasa, za čije stjecanje nije trebalo izdvojiti rezerve za vlastite dionice jer ih je steklo na temelju članka 237. Zakona o trgovačkim društvima (stjecanje vlastitih dionica preko trećih), čija je nominalna vrijednost iznosila 4.370.800 kn a njihova tržišna vrijednost u trenutku stjecanja od strane povezanog i ovisnog društva Stanovi Jadran d.o.o. je iznosila 743.036 kn. Temeljem direktnog i indirektnog stjecanja vlastitih dionica dioničko društvo je na dan 31.12.2013. godine imalo ukupno 64.738 vlastitih dionica bez prava glasa. Od toga broja vlastitih dionica Društvo je za 21.030 preostalih vlastitih dionica koje je direktno steklo prije 2013. godine imalo izdvojene rezerve u iznosu od 2.112.819,92 kn, a za indirektno stečenih 43.708 vlastitih dionica Društva bez prava glasa dioničko društvo nije imalo izdvojene rezerve jer je te vlastite dionice bez prava glasa steklo u drugom tromjesečju 2013. godine putem transakcije koja je obavljena na uređenom tržištu – Zagrebačkoj burzi d.d. na kotaciji Redovitog tržišta na način kako je prije opisano. Nakon odluke izvanredne glavne Skupštine društva od 14.04.2014. godine smanjen je temeljni kapital povlačenjem 43.708 vlastitih dionica društva.

Kretanja vlastitih dionica tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013	2014
Vlastite dionice	(2.758.620)	(2.103.000)
Rezerve za vlastite dionice	2.112.820	2.112.820
UKUPNO:	(645.800)	9.820

24. MANJINSKI INTERES

Kretanja nevladajućih (manjinskih) udjela tijekom godine:

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	2013	2014
Početno stanje	2.251.005	2.239.893
Udio u sveobuhvatnoj dobiti (gubitku)	(11.112)	(13.657)
UKUPNO:	2.239.893	2.226.236

- Nastavak -

25. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA

(svi iznosi izraženi su u kunama)

2014.

Društvo

	Troškovi	Prihodi	Imovina	Potraživanja	Obveze
Samoborske vile d.o.o.	-	-	11.046.058	-	-
Vile Orašac d.o.o.	-	-	-	400.000	-
Malojan d.o.o.	-	-	1.223.849	140.000	-
Meditertan gradnja d.o.o.	-	-	-	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	-	-	-	-	-
Jadran Solar d.o.o.	204.000	-	970.879	-	1.331.416
Stanovi Jadran d.o.o.	-	-	27.440.563	4.727.658	-
UKUPNO:	204.000	-	40.681.349	5.267.658	1.331.416

(svi iznosi izraženi su u kunama)

2014.

Grupa

(Troškovi (usluge)	Prihodi (usluge)	Potraživanja od kupaca	Dane pozajmice	Obveze dobavljači	Primljene pozajmice
Samoborske vile d.o.o.	12.000	-	-	190.000	2.500	-
Vile Orašac d.o.o.	12.000	-	-	-	16.250	1.950.000
Malojan d.o.o.	12.000	-	-	-	5.000	173.000
Meditertan gradnja d.o.o.	12.000	-	-	-	23.750	5.000
Nova nekretnine d.o.o.	12.000	-	-	205.000	8.750	-
Jadran Solar d.o.o.	-	324.000	1.395.880	-	-	410.000
Stanovi Jadran d.o.o.	60.000	-	-	1.998.000	4.735.872	395.000
Jadran Kapital d.d.	204.000	-	4.727.658	540.000	1.331.416	-
UKUPNO:	324.000	324.000	6.123.538	2.933.000	6.123.538	2.933.000

Naknade članovima nadzornog odbora

Ukupne naknade članovima Nadzornog odbora iznosile su u 2014. godini 80.312 kn,
(2013: 49.395 kn)

Naknade ključnom managementu

Ključni management čine članovi Uprave. Ukupne naknade Upravi Društva u 2014. godini
iznosile su 13.720 kn (2013: 0 kn).

Ukupne naknade Upravi ovisnih društava u 2014. godini iznosile su 113.524 kn (2013:
117.323 kn).

- Nastavak -

26. NOVČANI TIJEK

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	Društvo		Grupa	
	2013	2014	2013	2014
Neto novčani tijek poslovnih aktivnosti	523.320	(2.155.351)	115.084	2.574.767
Neto novčani tijek iz investicijskih aktivnosti	(540.549)	7.613.786	(1.366.520)	3.958.766
Novčani tijek iz financijskih aktivnosti	-	3.180.057	(655.620)	1.702.557
Smanjenje novca	(17.229)	8.638.492	(1.907.056)	8.236.090
Novac na početku razdoblja	56.055	38.826	2.396.954	489.898
Novac na kraju razdoblja	38.826	8.677.318	489.898	8.725.988

Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaji o novčanom tijeku prezentirani su primjenom indirektno metode.

27. POTENCIJALNE OBVEZE

Protiv Društva i društava Grupe vodi se nekoliko sudskih sporova vezano za određena vlasnička prava na nekretninama.

Na vlasničkim dokumentima društva Samoborske Vile d.o.o. i Maloijan d.o.o. postoji zabilježba spora po tužbama iz 2006. i 2010. godine.

Procjena je Uprave i odvjetnika koji zastupaju Društvo i društva Grupe u ovim postupcima da će sporovi u konačnici biti riješeni u korist Društva i društava Grupe.

Uprava procjenjuje da neće biti značajnijih troškova za Društvo i Grupu zbog čega nije ocijenila da je primjereno izvršiti rezerviranja za moguće gubitke po tekućim sudskim sporovima u kojima su Društvo i društva Grupe aktivno i/ili pasivno legitimirana stranka, odnosno u kojima su Društvo i društva Grupe tužitelj i/ili tuženik

Društvo je jamčilo kao jamac platac vjerovniku Sberbank d.d., Zagreb, za ispunjenje kreditnih obveza dužnika REMIK d.o.o., Split, u iznosu od 480.000,00 EUR (slovima: četiristoosamdesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za devize Sberbank d.d., Zagreb važećem na dan dospijea, 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.

- Nastavak –

28. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Financijski instrumenti i upravljanje financijskim rizicima

U transakcijama financijskim instrumentima Društvo i Grupa na sebe preuzima financijske rizike. Ovi rizici uključuju tržišni rizik, kreditni rizik i rizik likvidnosti. Značajniji rizici, zajedno s metodama koje se koriste u upravljanju tim rizicima, navedeni su u nastavku.

Metode procjene ili pretpostavke u određivanju fer vrijednosti

Fer vrijednosti financijske imovine i financijskih obveza se određuje kako sljede:

- fer vrijednost financijske imovine i financijskih obveza kojima se trguje na aktivnim likvidnim tržištima, po standardnim uvjetima, određuje se prema cijenama koje kotiraju na tržištu
- fer vrijednost ostale financijske imovine i ostalih financijskih obveza (isključujući derivativne instrumente) određuje se u skladu s modelima za određivanje cijena, a na temelju analize diskontiranih novčanih tokova koristeći cijene iz poznatih transakcija na tržištu i cijene koje se nude za slične instrumente

Prilikom izračuna fer vrijednosti Društvo uzima u obzir MSFI pravila hijerarhije fer vrijednosti koja odražavaju značajnost ulaznih podataka korištenih u procesu vrednovanja. Svaki instrument se individualno detaljno procjenjuje. Razine hijerarhije fer vrijednosti se određuju na temelju najniže razine i ulaznih podataka značajnih za određivanje fer vrijednosti instrumenta.

Financijski instrumenti koji se vode po fer vrijednosti kategorizirani su u tri razine MSFI hijerarhije fer vrijednosti, kako sljede:

1. razina dostupnih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za identičnu imovinu i identične obveze
2. razina dostupnih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na promatranom sredstvu ili obvezi (tj. njihovih cijena) ili neizravno (izvedeni iz cijena) i
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na dostupnim tržišnim podacima (nedostupni ulazni podaci).

Društvo i Grupa izloženi su promjenama cijena, kamatnih stopa i valutnih tečajeva. Iz tog razloga, Grupa primjenjuje politiku analiziranja i aktivnog upravljanja postojećim rizičnim pozicijama i tržišnim trendovima

- Nastavak

Tržišni rizici

Tržišni rizik je rizik potencijalnog gubitka (pada vrijednosti imovine Društva) uslijed promjena međuvalutnih tečajeva, kretanja kamatnih stopa, te fluktuacije cijena vrijednosnih papira i nekretnina. Društvo mjeri izloženost tržišnim rizicima koristeći parametarsku metodu izračuna rizične vrijednosti (eng. Value at Risk), kojom se procjenjuje potencijalni gubitak u određenom razdoblju uz određenu razinu pouzdanosti. Društvo upravlja tržišnim rizikom diversifikacijom investicijskog portfelja Društva i Grupe.

a) Cjenovni rizici

Društvo i Grupa su primarno izloženi riziku promjene cijene nekretnina. Kao što je pokazano u slijedećoj tablici, 68,62% imovine su ulaganja u ovisna društva. Eventualna fluktuacija od 10% mogla bi povećati ili smanjiti vrijednost Društva što bi predstavljalo značajan utjecaj na poziciju Društva. Ovakvu fluktuaciju Društvo i Grupa ne očekuju do kraja izvještajnog razdoblja u 2014. godini i u prvom polugodištu 2015. godine zbog čega je ovaj cjenovnik rizik označen kao rizik srednjeg inteziteta.

	Imovina u kunama (2013)	Postotak u Imovini (2013)	Imovina u kunama (2014.)	Postotak u imovini (2014)
Ulaganja u materijalnu imovinu	-		10.039	0,01
Ulaganja u ovisna društva	49.026.284	92,62	40.681.349	68,62
Dionice i udjeli u ZIF	3.853.345	7,28	4.570.322	7,71
Otvoreni investicijski fondovi				
Potraživanja	13.932	0,03	4.730.115	7,98
Financijska imovina	-	-	616.688	1,04
Novac i novčani ekvivalenti	38.826	0,07	8.677.318	14,64
UKUPNO	52.932.387	100,00	59.285.831	100,00

Društvo i Grupa i nadalje su izloženi cjenovnom riziku ulaganjem u vrijednosne papire - dionice i udjele na tržištu vrijednosnica. Politika je ulaganja u likvidne vrijednosnice koje se mogu lako unovčiti u slučaju kolebanja cijena ili potrebe likvidnosti. Diverzifikacijom ulaganja u različite instrumente, sukladno politikama Uprave objektivnim mogućnostima i uvjetima okruženja tržišni se rizici nastoje kontrolirati i svesti na minimalnu razinu.

b) Valutni rizik

Pretežiti dio imovine Društva i Grupe iskazan je u kunama i nije vezan za druge valute, osim potraživanja za dane zajmove i kamate iskazane u vrijednosti 249.054 kn i ulaganja u dionice iskazanih u vrijednosti 34.237 kn vezanih na tečaj KM (BiH). Sve obveze Društva i Grupe su u kunama.

Uprava društva smatra da je barem u budućem srednjoročnom periodu zanemariv.

- Nastavak

c) Kamatni rizik

Društvo bi moglo biti izloženo rizicima povezanim s učinkom promjena tržišnih kamatnih stopa na financijskim tržištima u slučaju da dalje u poslovanju koristi financijske poluge za razvoj nekretninskih projekata, što bi moglo utjecati na njegovo financijsko stanje, položaj i novčane tijekove. Društvo bi moglo biti izloženo i kamatnom riziku većim plasmanom sredstava u depozite koji ovise o kretanju tržišnih kamatnih stopa. Zbog politike kratkog roka dospijeca depozita utjecaj promjena kamatnih stopa ne bi bio materijalno značajan.

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik od neispunjavanja obveza jedne strane u financijskom instrumentu, a što bi moglo prouzročiti nastanak financijskog gubitka drugoj strani. Kreditni odnosno kamatni rizik je zanemariv s obzirom da društvo i njegova ovisna društva nisu kreditno zadužena, osim 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.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti 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 dospijeću ili će to moći izbjeći pod značajno nepovoljnijim tržišnim, financijskim, 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 Izvještaju.

Uprava ocjenjuje da je i rizik likvidnosti društva i Grupe u cijelini zanemariv.

29. REVIZORSKE NAKNADE

Vadis d.o.o., revizor grupnih financijskih izvještaja pružio je usluge u vrijednosti od 34 tisuće kuna (2013.: 34 tisuću kuna). Ove usluge odnose se na reviziju i pregled financijskih izvještaja poslovanja.

- Nastavak

30. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 19.02.2015. godine Društvo je kao kupac i stjecatelj steklo 51% poslovnih udjela u trgovačkom društvu Plančić d.o.o., Svirče, Vrbanj, otok Hvar, MBS: 060062408, OIB: 05192886903 na način da je sklopilo ugovor o kupoprodaji i prijenosu 51% poslovnih udjela s prodavateljem i prenositeljem CROATIA LLOYD d.d., OIB: 23508929264, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 62 kao jedinim članom Plančić d.o.o., a koja promjena je upisana u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Splitu dana 13.03.2015. Rješenjem br. Tt-15/1018-2.

Što se tiče ulaganja i akvizicija 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

Temeljem Ugovora o pripajanju od 20. listopada 2014. godine izvršeno je pripajanje društva JADRAN SOLAR d.o.o., MBS: 080530081, OIB: 73924601866 društvu STANOVI JADRAN d.o.o. MBS: 060227551, OIB: 88680117715

Pripajanje subjekta upisa provedeno je kod Trgovačkog suda u Splitu 21. travnja 2015. po rješenju br. Tt-14/5434.

Drugih poznatih značajnijih događaja nakon datuma bilance koji bi mogli imati utjecaj na iskazivanje financijskih izvještaja ili utjecati na poslovanje Društva nema.

32. NEOGRANIČENOST VREMENA POSLOVANJA

Ulaganjem likvidne imovine društva u poslovne udjele novih povezanih i ovisnih i/ili pridruženih društava čija je osnovna djelatnost ugostiteljstvo, turizam, uzgoj vinove loze, proizvodnja i prodaja vina, a koja ulaganja je Uprava društva planirala, pripremala i realizirala krajem 2014. godine i početkom 2015. godine na temelju prethodnih odluka i datih prethodnih suglasnosti Nadzornog odbora društva Uprava društva očekuje od ovih ulaganja društva, koja su se i formalno realizirala u prvom tromjesečju 2015. godine upisom istih u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, dugoročno održivo širenje poslovanja Grupe u cijelini u ugostiteljskom i turističkom sektoru u kojemu bi se mogla plasirati prozvedena vrhunska vina pod brendom Plančić ili nekim drugim novima 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 i nastaviti poslovanje ovog povezanog društva u dogovoru s Poreznom upravom i Državom u cijelini kao najvećim vjerovnicima ovog povezanog društva te s bivšim i sadašnjim zaposlenicima i kooperantima ovog povezanog društva kao njegovim najznačajnijim vjerovnicima.

- Nastavak

Svim prethodno navedenim i opisanim radnjama, poslovima i činjenicama koje su iznijete u ovom Izvještaju i koji su provedeni u 2014. godini i prvom tromjesečju 2015. godine te se nastavno operativno realiziraju do pisanja ovog Izvještaja, stvorene su pretpostavke za daljnji nastavak poslovanja društva i Grupe u cijelini s namjerom širenja poslovanja u turističko – ugostiteljskom sektoru, što bi se moglo iskoristiti u daljnjem poslovanju društva i Grupe u cijelini za stvaranje realnih planova i pretpostavki ostvarivanja većih prihoda Grupe u cijelini nakon što budu završeni nekretninski projekti povezanih i ovisnih društava, te se izgrađeni turističko – ugostiteljski poslovni objekti stave u funkciju ostvarivanja prihoda, pružajući turističko – ugostiteljske usluge smještaja i prehrane turistima koji budu iznajmljivali i/ili koristili izgrađene i kategorizirane turističko – ugostiteljske kapacitete u vlasništvu povezanih i ovisnih društava.

32. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva 01.06.2015. godine te ih u znak suglasja potpisuje:

Član uprave

Miroslav Jeličić-Purko



Jadran Kapital d.d.
Split

1