

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 1 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

Temeljem Stavka 1. Članka 114. i Članka 161., Zakona o tržištu vrijednosnih papira (*Narodne novine* broj 84/02) te sukladno Pravilniku o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem (*Narodne novine* broj 61/97), Uprava Jadran hoteli d.d. (u daljem tekstu: Izdavatelj) Komisiji za vrijednosne papire RH dostavlja Zahtjev za odobrenje Skraćenog prospekta.



**SKRAĆENI PROSPEKT**

**za uvrštenje dionica Društva u Kotaciju javnih dioničkih društava burze**

Odobrenjem prospekta Komisija potvrđuje da prospekt sadrži sve podatke utvrđene zakonima i propisima Republike Hrvatske i da može biti objavljen.

Za istinitost i potpunost informacija koje sadrži prospekt odgovaraju isključivo Izdavatelj, osobe navedene u prospektu i druge osobe koje su se s prospektom koristile za prikriivanje ili lažno prikazivanje materijalnih činjenica, neovisno o tome jesu li navedene u prospektu i je li prospekt ili nije odobrila Komisija.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 2 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

## SADRŽAJ

<b>1</b>	<b>PODACI O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PODACI O IZDAVATELJU VRIJEDNOSNIH PAPIRA.....</b>	<b>2</b>
2.1	PODACI O IZDAVATELJU.....	2
2.2	PODACI O KAPITALU .....	2
2.3	PODACI O VLADAJUĆEM DRUŠTVU .....	2
2.4	PODACI O DIONIČARIMA KOJI MOGU UTJECATI ILI UTJEČU NA UPRAVLJANJE IZDAVATELJEM. 2	2
<b>3</b>	<b>PODACI O POSLOVANJU IZDAVATELJA .....</b>	<b>2</b>
3.1	PREDMET POSLOVANJA IZDAVATELJA .....	2
3.2	PREDMET POSLOVANJA IZDAVATELJA .....	2
3.3	POSLOVANJE IZDAVATELJA .....	2
3.4	PODACI O VAŽNIJIM TEKUĆIM INVESTICIJAMA .....	2
3.5	OVISNOST O TUĐIM PATENTIMA, LICENCIJAMA ILI DRUGIM UGOVORIMA S TREĆIMA OD UTJECAJA NA POSLOVANJE.....	2
3.6	TEMELJNI PODACI O TEKUĆIM SUDSKIM ILI DRUGIM SPOROVIMA OD ZNAČAJA ZA POLOŽAJ IZDAVATELJA .....	2
3.7	ČIMBENICI RIZIKA .....	2
3.7.1	Gospodarski rizik.....	2
3.7.2	Tržišni rizik.....	2
3.7.3	Rizik promjene deviznog tečaja .....	2
3.7.4	Politički rizik.....	2
3.7.5	Rizik narušavanja ekološke ravnoteže.....	2
3.7.6	Rizik izvršenja kupoprodajnog ugovora .....	2
3.7.7	Rizik likvidnosti.....	2
3.7.8	Pravni rizik.....	2
3.7.9	Upravljački i kadrovski rizik .....	2
3.7.10	Prenosivi rizici .....	2
3.7.11	Rezerviranja rizika.....	2
<b>4</b>	<b>PODACI O IMOVINI I ZADUŽENOSTI, FINACIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITKU I GUBITKU IZDAVATELJA.....</b>	<b>2</b>
4.1	BILANCA IZDAVATELJA.....	2
4.2	RAČUN DOBITI I GUBITKA IZDAVATELJA .....	2
4.3	IZVJEŠĆE O NOVČANIM TIJEKOVIMA IZDAVATELJA .....	2
4.4	BILJEŠKE UZ TEMELJNA IZVJEŠĆA IZDAVATELJA .....	2
4.5	IZVJEŠĆE O SVIM PROMJENAMA GLAVNICE .....	2
4.6	PODACI O REVIZORU I MIŠLJENJE REVIZORA O TEMELJNIM IZVJEŠĆIMA IZDAVATELJA .....	2
4.7	FIZIČKI POKAZATELJI POSLOVANJA IZDAVATELJA .....	2
4.8	POKAZATELJI FINACIJSKE ANALIZE POSLOVANJA IZDAVATELJA .....	2
<b>5</b>	<b>PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA .....</b>	<b>2</b>
5.1	PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA.....	2
5.2	ŽIVOTOPISI ODGOVORNIH OSOBA IZDAVATELJA .....	2
<b>6</b>	<b>IZJAVA ODGOVORNIH OSOBA IZDAVATELJA .....</b>	<b>2</b>
<b>7</b>	<b>PRILOZI UZ SKRAĆENI PROSPEKT .....</b>	<b>2</b>

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 3 od 29
Datum: 03/06/03		

## 1 PODACI O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA

<b>Vrijednosni papiri</b>		
1.1	Vrsta vrijednosnog papira	redovna dionica
1.2	Oznaka emisije	A
1.3	Ukupan broj vrijednosnih papira	261.840
1.4	Serijski i kontrolni broj vrijed. papira	-
1.5	Tvrtka, sjedište i adresa Izdavatelja	JADRAN HOTELI, d.d. Rijeka Strossmayerova 1
1.6	Naznaku glasi li vrijednosni papir na donositelja ili na ime	dionica glasi na ime
1.7	Opis prava i obveza koje sadrži vrijednosni papir, obveze Izdavatelja i način njihova ostvarenja	Svaka dionica svome imatelju daje pravo na: jedan glas u glavnoj skupštini, isplatu dijela dobiti društva, isplatu dijela likvidacijske mase, odnosno stečajne mase društva te pravo na obavještenost u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Izdavatelj je dužan ostvarivati dobit za dioničare, dioničare obavještavati u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, sazvati Glavnu skupštinu najmanje jednom godišnje, a bez odgađanja ako to zahtijevaju interesi društva.
1.8	Mjesto i nadnevak izdavanja vrijednosnog papira	U Rijeci, 19. travnja 1994.
1.9	Potpis osoba koje su za to ovlaštene statutom Izdavatelja	-
1.10	Naziv, sjedište i poslovna adresa agenta izdanja	-
1.11	Točan naziv, sjedište i adresa osobe koja garantira ili osoba koje garantiraju za obveze Izdavatelja po vrijednosnom papiru	-
1.12	Opis ograničenja glede slobodnog prijenosa vrijednosnih papira	-
1.13	Nazivi i adrese institucija preko kojih Izdavatelj podmiruje financijske obveze prema vlasnicima vrijednosnih papira	Izdavatelj podmiruje financijske obveze prema dioničarima direktno ili preko Središnje depozitarne agencije d.d. Zagreb, Ksaver 200.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 4 od 29
Datum: 03/06/03		

## 2 PODACI O IZDAVATELJU VRIJEDNOSNIH PAPIRA

### 2.1 Podaci o Izdavatelju

<b>Izdavatelj</b>	
Puni naziv	Jadran hoteli, dioničko društvo za hotelijerstvo
Skraćena tvrtka	Jadran hoteli d.d.
Adresa i sjedište	Strossmayerova 1, Rijeka
Matični broj	3486460
Šifra i djelatnost po NKD	55110, hoteli i moteli, s restoranom
Datum osnivanja	2. siječnja 1995.
Pravni oblik	dioničko društvo
Sud kod kojeg se vodi registar u koji je Izdavatelj upisan	Trgovački sud u Rijeci
MBS	040036435
Žiro račun	2300007-1100084891, Riječka banka dd

### 2.2 Podaci o kapitalu

<b>Kapital</b>	
Iznos kapitala	26.184.000,00 DEM
Knjigovodstvena vrijednost kapitala	96.252.384,00 KN
Nominalna vrijednost dionica	100,00 DEM
Vrsta dionica	redovne
Oznaka emisije	A
Broj izdanih dionica	261.840
Broj vlastitih redovnih dionica	-

### 2.3 Podaci o vladajućem društvu

Izdavatelj nije društvo koncerna, pa tako nema vladajućeg društva.

### 2.4 Podaci o dioničarima koji mogu utjecati ili utječu na upravljanje Izdavateljem

<b>Glasovi</b>	
Ukupan broj glasova	261.840
Broj dioničara s pravom glasa	492

---

Jadran hoteli dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Rijeci

Društvo je u sudski registar upisano pod brojem MBS 040036435 Trgovačkog suda u Rijeci

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 5 od 29
Datum: 03/06/03		

U nastavku slijedi popis dioničara sa više od 5% glasova, sa stanjem na 31. prosinca 2002. godine.

<b>Dioničari - podaci</b>			
Tvrtka/Ime i prezime	Sjedište	Adresa	jmbg/mb
HFP - Hrvatski Fond za privatizaciju	Zagreb	Gajeva 30a	0283711
Tržnice Rijeka d.d.	Rijeka	Demetrova 3	3322700
Gradska Banka d.d. u stečaju	Osijek	Trg A.Starčevića 7	0344354
Renato Cavic	Saint Prix, Rep.Francuska	11 Allee dee Noisetiers	-

<b>Dioničari - glasovi</b>				
Tvrtka/Ime i prezime	broj dionica	% vlasništva	iznos udjela (u dem)	iznos udjela (u kn)
HFP Zagreb	84.240	32,17	8.424.000,00	30.964.391,93
Tržnice Rijeka d.d. Rijeka	50.000	19,10	5.000.000,00	18.384.205,34
Gradska Banka d.d. u stečaju Osijek	46.578	17,79	4.657.800,00	17.123.299,11
Renato Cavic	38.581	14,73	3.858.100,00	14.177.976,16
Dioničari sa manje od 5% glasova	42.441	16,21	4.244.100,00	15.602.511,46
<b>Ukupno</b>	<b>261.840</b>	<b>100,00</b>	<b>26.184.000,00</b>	<b>96.252.384,00</b>

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 6 od 29
Datum: 03/06/03		

### 3 PODACI O POSLOVANJU IZDAVATELJA

#### 3.1 Predmet poslovanja Izdavatelja

*Jadran hoteli* dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Rijeci, Strossmayerova 1, (u daljnjem tekstu: Izdavatelj), nastalo je pretvorbom društvenog poduzeća HP *Jadran* s p.o.

Poduzeće HP *Jadran* s p.o. pravni je prednik Izdavatelja, a u registar Okružnog privrednog suda u Rijeci upisano je dana 19. travnja 1990. godine kao jedan od sedam pravnih slijednika poduzeća *Rije:ko ugostiteljstvo i turizam* s p.o. (dalje: *RUT*). HP *Jadran* s p.o. je također i prednik poduzeća *RUT*. Kod statusnih promjena nekadašnjeg poduzeća *RUT* (podjele poduzeća), dogovoreno je da svi pravni prednici *RUT*-a podijele zatečenu imovinu, osobito nekretnine, na način da se izvrši *povrat u prijašnje stanje* tj. da svaki novonastali pravni subjekt dobije ono što je unio prilikom stvaranja *RUT*-a, s time da se zadrže tvrtke i sjedišta, pa i radnici, približno jednako stanju prije nastanka *RUT*-a.

Odluku o usvajanju programa pretvorbe HP *Jadrana* s p.o. donio je radnički savjet HP *Jadran* s p.o. na svojoj 21. sjednici održanoj 7. veljače 1992. godine. Izdavatelj je dobio suglasnost na namjeravanu pretvorbu temeljem Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 01-02/92-06/174, od dana 19. travnja 1994. godine, te se u svemu sukladno odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća pretvorilo u dioničko društvo.

Temeljni kapital Izdavatelja procijenjen je na 26.184.000,00 DEM što je na dan izdavanja Rješenja po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske iznosilo 96.252.384.000,00 HRD-a. Temeljni kapital podijeljen je na 261.840 dionica nominalnog iznosa 100,00 DEM. Sve dionice preuzete prigodom pretvorbe društvenog poduzeća HP *Jadran* s p.o. su redovne, glase na ime i u odnosu prema dionicama kasnijih emisija su osnivačke.

Gore navedenim rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju naložena je prodaja dionica uz popust osobama iz čl. 5. st. 1. t. 1., 2., i 2.a. Zakona u iznosu protuvrijednosti 13.092.000,00 DEM (50% temeljnog kapitala), zatim, za protuvrijednost 7.996.000,00 DEM izvršena je rezervacija pojedinih objekata, odnosno dijelova objekata u vlasništvu Izdavatelja, u skladu sa Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, NN 53/90, 61/91, 25/93, a za preostale dionice kao i neprodane dionice namijenjene osobama iz čl. 5. st. 1. t. 1., 2., i 2.a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća predviđena je prodaja u skladu s odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Osnivačka skupština izdavatelja održana je 22. prosinca 1994. godine. Tom prigodom dioničari su, između ostalih odluka, donijeli odluku o usvajanju Statuta Društva i izabrali članove Upravnog odbora.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci donesenim 2. siječnja 1995. godine pod brojem Fi-10814/94 u registarski uložak 1-2474-00 registra Trgovačkog suda u Rijeci upisana je promjena oblika organiziranja Društva, pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Na dan donošenja Rješenja struktura dioničara Izdavatelja bila je slijedeća:

- Hrvatski fond za privatizaciju, Zagreb, Gajeva 30a, s ulogom od 41.879.412,28 kuna,
- RF mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske, s ulogom 4.369.858,23 kune,
- RF mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske, s ulogom od 1.876.921,49 kuna i
- Ostali dioničari, s ulogom 48.126.192,00 kuna.

30. studenoga 1995. godine Statut Izdavatelja usklađen je s odredbama Zakona o trgovačkim društvima razriješeni su dužnosti članovi Upravnog odbora, a izabrani članovi Nadzornog odbora, u

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 7 od 29
Datum: 03/06/03		

svemu sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Trgovački sud u Rijeci u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa 040036435 upisao je usklađenje općih akata Izdavatelja sa Zakonom o trgovačkim društvima Rješenjem Tt-95/2972 od 11. lipnja 1996. godine.

### 3.2 Predmet poslovanja Izdavatelja

Izdavatelj je **Jadran hoteli** dioničko društvo za hotelijerstvo, sa sjedištem u Rijeci, Josipa Juraja Strossmayera 1. Predmet poslovanja Izdavatelja su slijedeće djelatnosti:

- q hoteli,
- q hoteli i moteli s restoranom,
- q kampovi i druge vrste smještaja za kraći boravak,
- q restorani,
- q barovi,
- q trgovina na veliko alkoholnim i drugim pićima,
- q trgovina na veliko mesom i mesnim proizvodima,
- q trgovina na veliko mlijekom, mliječnim proizvodima, jajima, jestivim uljima i masnoćama,
- q trgovina na veliko ostalim živežnim namirnicama,
- q trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima,
- q trgovina voćem i povrćem,
- q trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima,
- q trgovina na malo ribama, školjkama i rakovima,
- q trgovina na malo alkoholnim i drugim pićima,
- q trgovina na malo duhanskim proizvodima,
- q proizvodnja kruha, peciva, svježe tjestenine i kolača,
- q računovodstveni i knjigovodstveni poslovi,
- q mjenjačnice,
- q djelatnost marina,
- q djelatnost putničkih agencija i turoperatora, ostale usluge turistima, d.n. i
- q posredovanje u trgovini (trgovina na veliko uz naknadu ili na ugovornoj osnovi).

Izdavatelj može bez upisa u sudski registar obavljati i druge djelatnosti koje služe djelatnosti upisanoj u sudski registar, koje se uobičajeno obavljaju uz tu djelatnost, u manjem opsegu ili povremeno.

Obavljanje djelatnosti organizirano je, u skladu s Odlukom Uprave društva od 1. travnja 1997. godine, putem poslovno-gospodarstvenih jedinica (profitnih centara). Profitni centri (u daljnjem tekstu: PC) predstavljaju cjelinu kao zaokruženi proces u smislu rada, poslovanja i ostvarivanja dobiti te raspodjela plaće.

Izdavatelj posluje putem slijedećih profitnih centara:

- q PC hotel *Continental*,
- q PC restoran *Continental*,
- q PC hotel *Neboder*,
- q PC hotel *Jadran*,
- q PC restoran *Jadran*,
- q PC hotel *Lucija* i
- q PC hotelsko apartmansko naselje *Uvala Scott*.

Administrativni i stručni poslovi koje je nužno obavljati u cilju nesmetanog obavljanja djelatnosti Izdavatelja obavljaju putem odjeljenja u sastavu zajedničkih službi.

### 3.3 Poslovanje Izdavatelja

Izdavatelj se, kao osnovnom djelatnošću, bavi pružanjem hotelskih i drugih srodnih ugostiteljskih usluga za koje obavljanje u svom sastavu ima slijedeće ugostiteljske kapacitete:

	Objekti:	Kap.	Broj ležajeva	Tip kapacit.	Br.smj. jed.	Poslovanje (pretežito):	Kateg.:
1	Hot.apart.naselje Uvala Scott Kraljevica	638	638	postelje	300+17	alotmanski gosti	**
2	Hotel Almis Kraljevica	50	47+3	postelje	25	dat u najam	
3	Hotel Lucija Kostrena	182	162+20	postelje	83	individualni g.	*
4	Hotel Park Rijeka	104	84+20	postelje	50	dat u najam	
5	Hotel Jadran Rijeka	69	69	postelje	36	individualni g.	**
6	Hotel Neboder Rijeka	108	83+25	postelje	47	individualni g.	*
7	Hotel Continental Rijeka	81	81	postelje	42	individualni g.	**
8	Kamp Oštro Kraljevica	420		kampera		dat u najam	
8a	Kamp Oštro - češke kućice	72		postelje		dat u najam	
8b	Kamp Oštro - vile	80		postelje		alotmanski g.	
9	Restoran Vila Marina Kostrena					dat u najam	
10	Buffet Žurkovo Kostrena					dat u najam	
11	Borik					dat u najam	

Izdavatelj posjeduje hotelsko-smještajne kapacitete na području Rijeke, Kostrene i Kraljevice a općenito se tržište prodaje hotelskih objekata Izdavatelja može podijeliti:

- q na objekte u gradu, s prolaznim, individualnim gostima i
- q objekte izvan središta s poslovanjem na bazi alotmanskih ugovora.

Za ove prve je karakteristično:

- q cjelogodišnje poslovanje,
- q individualni gost,
- q manji broj gostiju (manji objekti),
- q viša cijena,
- q osnovna usluga noćenje-doručak,
- q kraći broj dana zadržavanja u hotelu te
- q pretežit motiv boravka - posao (turistički su motivi manje zastupljeni).

Za objekte izvan središta Rijeke je karakteristično:

- q sezonsko poslovanje,
- q agencijski gost (na bazi alotmanskog ugovora ili ugovora o fiksnom zakupu),
- q veliki broj gostiju (Uvala Scott i Lucija čine 76% kapaciteta Društva),
- q niža agencijska - ugovorena cijena,
- q osnovna usluga polupansion,
- q baza - sedmodnevni boravak i
- q pretežit motiv boravka - odmor (poslovni ljudi prisutni samo u Luciji).

S obzirom da je gotovo jedini ugostitelj sa smještajnim kapacitetima u Kraljevici, Kostreni i Rijeci, tržište za njegove usluge je evidentno. Zbog poznatih zbivanja u prethodnom desetljeću i loših uvjeta financiranja, do sada nije bilo većih ulaganja u hotelske kapacitete. Navedeno je rezultiralo vrlo malom zaduženošću Izdavatelja, ali i nedostatnom kvalitetom kapaciteta Izdavatelja. Poboljšanjem uvjeta financiranja i privređivanja uopće, stvorili su se uvjeti za uređenje kapaciteta, a

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 9 od 29
Datum: 03/06/03		

koji se proces u slijedeće vrijeme planira postupno ostvarivati, sve sa ciljem podizanja razine kvalitete smještaja, odnosno usluga u cijelosti, od za sada nedostatne, do zahtijevane kvalitete sukladne postojećoj i očekivanoj potražnji.

### 3.4 Podaci o važnijim tekućim investicijama

Izdavatelj u svojem tekućem poslovanju nije ušao u značajnije investicije, pored onih uvjetovanih standardnim pripremama za početak turističke sezone. Priprema se za sezonu u cijelosti financira vlastitim sredstvima, iz tekućeg poslovanja. Pored navedenog, u slijedećem se razdoblju Izdavatelj priprema za projekt rekonstrukcije hotela *Jadran*, čime bi se isti opremom i uređenjem osposobio za dostizanje kategorije, minimalno tri zvjezdice.

### 3.5 Ovisnost o tuđim patentima, licencijama ili drugim ugovorima s trećima od utjecaja na poslovanje

Priroda poslovanja, kao niti ustroj samog poslovanja nisu uvjetovani posjedovanjem patenata, licencija ili drugih ugovora, pored uobičajenih (programska podrška poslovanju i slično), a koji bi utjecali na poslovanje Izdavatelja.

### 3.6 Temeljni podaci o tekućim sudskim ili drugim sporovima od značaja za položaj Izdavatelja

Izdavatelj ne vodi sporove u kojima bi visina vrijednosti pojedinačnog spora ili svih sporova zajedno prelazila 5% vrijednosti temeljnog kapitala te tako ne predstavljaju prijetnju neometanom poslovanju Izdavatelja.

### 3.7 Čimbenici rizika

Budući da do sada dionice Izdavatelja nisu kotirale na burzama zbog čega su izostala iskustva povezana s trgovanjem dionicama na organiziranom financijskom tržištu, nije u većoj mjeri moguće ocijeniti rizike potencijalnih ulagača, bilo da je riječ o očekivanim prinosima, bilo da je riječ o utrživosti dionica društva, osim indirektno, putem ocjene ukupnog stanja na hrvatskom financijskom tržištu i uvjeta privređivanja uopće, te u odnosu na rizike poslovanja samog Izdavatelja. Sukladno tome, u nastavku se navode oni čimbenici rizika za koje drži da su od većeg značaja potencijalnim ulagačima u dionice Izdavatelja.

#### 3.7.1 Gospodarski rizik

S obzirom na opće uvjete poslovanja, kao i na znakoviti udio prodaje usluga u inozemstvu, u poslovanju Izdavatelja prisutan je rizik nemogućnosti naplate izvršenih usluga. Izdavatelj s tim u vezi, takove rizike umanjuje sukladno raznim stupnjevima rizika po različitim tržištima i kupcima različitog boniteta. Naplatu svojih usluga osigurava ugovorima, raznim instrumentima osiguranja naplate, a nerijetko i naplatom usluga unaprijed. U dosadašnjem se poslovanju takav rizik nije u većoj mjeri odrazio na poslovanje Izdavatelja, a kao primjer može poslužiti podatak iz 2002. godine, kada je otpisano 1,5% od svih potraživanja i to onih sumnjivih i nenaplativih, nastalih u posljednje četiri godine, a koji predstavlja neuobičajeno visok iznos otpisa sumnjivih i nenaplativih potraživanja. Kada se ima u vidu udio potraživanja iz inozemstva te dosadašnji unutarnji dug, ovaj postotak predstavlja manji rizik u poslovanju Izdavatelja.

#### 3.7.2 Tržišni rizik

Izdavatelj posluje na području Rijeke, Kostrene i Kraljevice pri čemu pokriva širi raspon vrsta i kvalitete ugostiteljskih usluga. Sukladno postojećoj ponudi i potražnji za hotelskim uslugama,

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 10 od 29
Datum: 03/06/03		

konkurencija je u manjoj mjeri izražena na užem području, dok se u sve većoj mjeri iskazuje kako se povećava promatrani prostor. Pri tome se imaju na umu druga turistička odredišta u zemlji te ostale turističke zemlje u istom segmentu potražnje za hotelskim uslugama.

Pored navedenog valja navesti da je Izdavatelj, unatoč nazočnosti i stabilnom poslovanju na tržištima potražnje u odgovarajućem segmentu, u velikoj mjeri ovisan o čitavom nizu čimbenika na koje ne može utjecati o čemu više u nastavku.

### 3.7.3 Rizik promjene deviznog tečaja

Većina gostiju, odnosno više od dvije trećine korisnika usluga koje pruža Izdavatelj inozemni su gosti, pri čemu je najveći udio gostiju putem turističkih agencija, a poslovi, u načelu, pokriveni ugovorima te cijenama ugovorenima u stranim valutama. Navedeno u određenoj mjeri pridonosi visini valutnog rizika. Sukladno obujmu poslovanja Izdavatelja, navedeni se rizici umanjuju usklađivanjem rokova dospijeca obveza i potraživanja te tako ne predstavljaju prijetnju likvidnosti ili poslovanju društva u cjelini. Kako Izdavatelj posluje samo u zemlji, a i s obzirom na dosadašnju stabilnost domaće valute, ovaj rizik nema veći značaj za poslovanje. Valja još dodati i vrlo malu zaduženost Izdavatelja, zbog kojeg tečajne razlike koje proizlaze iz vraćanja kredita ne predstavljaju veće opterećenje.

### 3.7.4 Politički rizik

Turizam općenito, kao izuzetno osjetljiva grana privredivanja, može funkcionirati samo kao cjelina onog što se naziva turistički proizvod, a što podrazumijeva svekoliku političku stabilnost. Svaki veći događaj koji može značiti prijetnju sigurnosti osoba i imovine i stabilnosti države predstavlja izvjestan rizik i može utjecati na okretanje potencijalnih korisnika usluga Izdavatelja ka sigurnijim destinacijama. Naime, posebnost djelatnosti u kojoj Izdavatelj posluje je i izrazito velika konkurencija, pri čemu se u prvom redu misli na dostupnost i cijenu većine svjetskih turističkih odredišta stranim gostima, a koji čine većinu korisnika usluga Izdavatelja. Valja napomenuti da je u ovom vremenu navedeni rizik prednost kada je riječ o sigurnosti imovine, a poglavito osoba.

### 3.7.5 Rizik narušavanja ekološke ravnoteže

Na isti način kao i kad je u pitanju politički rizik, svekoliko okruženje u kojem Izdavatelj posluje, podupiruće je sustavu usluga koje se pružaju u tom sklopu. Svaki veći poremećaj ekološke ravnoteže u blizini ugostiteljskih objekata predstavlja rizik poslovanja Izdavatelja, poglavito kad se ima na umu da su svi objekti društva pri samoj morskoj obali, dakle, u izrazito osjetljivom dijelu ekološkog sustava. Narušavanje krhke ekološke ravnoteže može značiti dugotrajan gubitak gostiju na svjetskom turističkom tržištu. Ipak, u javnosti je evidentan visok stupanj svijesti o potrebi očuvanja prirode, inače izrazite prednosti hrvatskog turizma uopće.

### 3.7.6 Rizik izvršenja kupoprodajnog ugovora

Unatoč činjenici da do sada nije bilo većih šteta koje je Izdavatelj pretrpio po osnovi neizvršenja kupoprodajnog ugovora, navedeni rizik ipak postoji, i to poglavito kada je riječ o kupcima (turističkim agencijama) iz tranzicijskih zemalja (istočne i središnje Europe). S obzirom na širinu tržišta potražnje na kojem Izdavatelj posluje, međutim, te s obzirom na prirodu uslužne djelatnosti, ovaj je rizik u većoj mjeri umanjen načinom poslovanja koji je orijentiran na veliki broj kupaca i dobavljača. Naime, disperzijom rizika na turističkim tržištima na kojima je Izdavatelj nazočan te suradnjom s velikim brojem dobavljača koji pokrivaju široku paletu proizvoda i usluga potrebitih za pružanje cjelovite hotelske usluge, znatno se umanjuje mogućnost nastanka štete koja

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 11 od 29
Datum: 03/06/03		

bi u većoj mjeri mogla utjecati na poslovanje i opstojnost Izdavatelja i time na vrijednost njegovih dionica.

### 3.7.7 Rizik likvidnosti

Iako ovaj rizik nije moguće u potpunosti ukloniti, ovdje se navodi kao element koji ne predstavlja znakovitu prijetnju Izdavatelju. Naime, i tijekom prethodnih godina kada je u hrvatskoj ekonomiji problem nelikvidnosti lančanim učinkom opterećivao čak i potpuno zdrave tvrtke, Izdavatelj niti u jednom momentu nije imao problema s likvidnošću te je sve svoje obveze podmirivao u roku.

### 3.7.8 Pravni rizik

Ukupan tretman turizma i u tom sklopu hotelijerstva, kao djelatnosti koja je od velikog značaja za ekonomski sustav zemlje, predstavlja određeni rizik za poslovanje Izdavatelja. Ovdje se na umu imaju prije svega porezna politika, ali i sveukupnost zakonskih odredbi i pravnog sustava te njihovih implikacija na potražnju za njegovim uslugama, opterećenje poslovanja, tržište inputa, radne snage i ostalo. Evidentno je, međutim, sporo, ali konstantno poboljšanje položaja i rast svijesti o značaju turizma za cjelokupnu privredu te se ozbiljno računa s promišljenom, sustavnom, dugoročnom zakonodavnom politikom koja to može omogućiti.

### 3.7.9 Upravljački i kadrovski rizik

Na sličan način kao i u prethodnoj točki, u segmentu objektivno danih uvjeta, odnosno s obzirom na postojeću ponudu i raspoloživost na tržištu radne snage, evidentno su prisutna ograničenja kada je u pitanju visoko i više obrazovana radna snaga. Tim je više taj problem izraženiji kada se promatra s aspekta sezonskog karaktera djelatnosti, koji je izražen i u poslovanju Izdavatelja. S druge strane, ono na što Izdavatelj može utjecati je zamjena postojećeg kadra, kojeg karakterizira niži stupanj obrazovanja, onim koji posjeduje više i visoko stručna znanja, poznaje svjetske trendove u hotelskoj i općenito ugostiteljskoj djelatnosti i menadžmentu. Za takovu zamjenu odabran je postupni pristup, čime bi se osigurala potrebna postojeća razina iskustva i znanja na sadašnjem stupnju razvoja uz postupni prelazak na suvremene metode rada i menadžmenta te restrukturiranje ka plićoj i učinkovitijoj organizacijskoj i strukturi menadžmenta, baziranoj na znanju i suvremenoj informacijskoj tehnologiji.

### 3.7.10 Prenosivi rizici

Karakteristike djelatnosti u kojoj posluje Izdavatelj za neometano poslovanje iziskuje sustavni pristup osiguranju od prenosivih rizika. Uslužan karakter djelatnosti, visok organski sastav kapitala te radni karakter tri su aspekta koja uvjetuju potpun obuhvat osiguranja kod za to specijaliziranih institucija. Drugim riječima, Izdavatelj je, pored standardnog osiguranja zaposlenika Izdavatelja na radnom mjestu, kvalitetnim policama kod Croatia osiguranja d.d. Zagreb pokrio rizike povezane s korisnicima svojih usluga, kao i sve nekretnine društva koje čine veliki dio kapitala društva, zatim pokretnine, novčana sredstva i vrijednosti te rizike od odgovornosti iz djelatnosti.

Na takav način nije samo osiguran život i zdravlje ljudi i nesmetano poslovanje Izdavatelja, već i u najvećoj mogućoj mjeri, očuvanje kapitala društva u cijelosti.

### 3.7.11 Rezerviranja rizika.

Sukladno računovodstvenim politikama Izdavatelj vrši dugoročna rezerviranja rizika koji bi mogli biti od utjecaja na njegovo poslovanje. Kako takovih rizika u ovom momentu nema, nisu izvršena nikakva rezerviranja za predstojeća poslovna razdoblja.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 12 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

#### 4 PODACI O IMOVINI I ZADUŽENOSTI, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITKU I GUBITKU IZDAVATELJA

U nastavku slijedi prikaz temeljnih financijskih izvješća Izdavatelja (u kunama) za poslovnu godinu 2002., usporedne veličine za prethodnu, 2002. godinu, kao i podaci za posljednje tromjesečje tekuće poslovne godine (nerevidirano). Pored navedenih izvješća, radi boljeg pregleda, dat je prikaz fizičkog obujma prometa za ista razdoblja, kao i pregled pokazatelja likvidnosti, zaduženosti i aktivnosti za posljednje dvije godine.

##### 4.1 Bilanca Izdavatelja

AOP	Bilanca - aktiva	Stanje 31.12. 2001	Stanje 31.12. 2002	Stanje 31.03. 2003
<b>001</b>	<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA I DUGOROČNA FINANCIJSKA IMOVINA (002+008+012+024)</b>	65.545.494	64.966.778	64.463.384
<b>002</b>	<b>1. NEMATERIJALNA IMOVINA (003+004+005+006+007)</b>	83.260	193.088	192.997
<b>003</b>	a) Razvojni projekti	83.260	72.122	69.338
<b>004</b>	b) Patenti, licencije, koncesije, zaštitni znaci i ostala slična prava		120.966	123.659
<b>008</b>	<b>2. PRIRODNA BOGATSTVA (009+010+011)</b>	3.280.557	3.280.557	3.280.557
<b>009</b>	a) Zemljište	3.280.557	3.280.557	3.280.557
<b>012</b>	<b>3. MATERIJALNA IMOVINA (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022+023)</b>	61.274.827	60.990.383	60.487.080
<b>013</b>	a) Zgrade (osim stambenih zgrada)	59.166.933	58.376.442	57.947.950
<b>014</b>	b) Ostali građevinski objekti	1.074.515	991.143	965.788
<b>015</b>	c) Postrojenja i oprema (strojevi)		49.743	49.429
<b>016</b>	d) Alati, pogonski i uredski namještaj	1.033.379	1.364.842	1.322.037
<b>017</b>	e) Prijevozna sredstva		120.213	113.876
<b>021</b>	i) Materijalna imovina u pripremi		88.000	88.000
<b>024</b>	<b>4. FINANCIJSKA IMOVINA (025+026+027+028+029+030+031+032)</b>	906.850	502.750	502.750
<b>026</b>	b) Dionice domaćih osoba	655.000	250.900	250.900
<b>028</b>	d) Poslovni udjeli u domaćim osobama	251.850	251.850	251.850
<b>033</b>	<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA I KRATKOROČNA FINANCIJSKA IMOVINA (034+040+050)</b>	2.994.904	3.081.542	1.931.656
<b>034</b>	<b>1. ZALIHE (035+036+037+038+039)</b>	218.228	180.313	171.329
<b>035</b>	a) Sirovine, materijal, rezervni dijelovi i sitni inventar	214.007	180.313	170.548
<b>039</b>	e) Predujmovi za zalihe	4.221		781
<b>040</b>	<b>2. FINANCIJSKA IMOVINA (041+042+043+044+045+046+047+048+049)</b>	1.968.523	1.776.122	1.633.996
<b>044</b>	d) Obveznice i drugi dužnički kratkoročni vrijednosni papiri	2.255	2.404	3.170
<b>046</b>	f) Potraživanja od kupaca u inozemstvu	437.177	501.269	463.143
<b>047</b>	g) Potraživanja od kupaca u zemlji	1.451.070	1.147.633	993.661
<b>048</b>	h) Potraživanja od države	50.343	49.674	115.166
<b>049</b>	i) Ostala financijska imovina	27.678	75.142	58.856
<b>050</b>	<b>3. NOVAC (051+052+053)</b>	808.153	1.125.107	126.331
<b>051</b>	a) Novac na kunskim računima	244.038	405.485	42.959
<b>052</b>	b) Novac na deviznim računima	560.044	716.679	75.098
<b>053</b>	c) Novac u blagajni	4.071	2.943	8.274
<b>054</b>	<b>C) VREMENSKA RAZGRANIČENJA (055+056)</b>	13.100.947	12.841.911	12.847.762
<b>055</b>	a) Troškovi budućih razdoblja	13.100.947	12.841.911	12.847.762
<b>058</b>	<b>UKUPNA AKTIVA (001+033+054+057)</b>	81.641.345	80.890.231	79.242.802

Jadran hoteli dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Rijeci

Društvo je u sudski registar upisano pod brojem MBS 040036435 Trgovačkog suda u Rijeci

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 13 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

AOP	Bilanca - pasiva	Stanje 31.12. 2001.	Stanje 31.12. 2002.	Stanje 31.03. 2003.
<b>059</b>	<b>A) KAPITAL I REZERVE</b> <b>(060+061-062+063+064+065+066-067+068-069+070)</b>	76.423.217	76.442.737	75.095.521
<b>060</b>	a) Upisani odnosno temeljni kapital	96.252.384	96.252.384	96.252.384
<b>067</b>	h) Preneseni gubitak	19.820.616	19.829.167	19.809.647
<b>068</b>	i) Dobit tekuće godine		19.520	
<b>069</b>	j) Gubitak tekuće godine	8.551		1.347.216
<b>071</b>	<b>B) DUGOROČNE OBEVEZE</b> <b>(072+073+074+075+076+077+078+079+080+081)</b>	3.124.070	2.271.847	1.795.077
<b>072</b>	a) Obveze za kredite inozemnih banaka i financ.institucija	506.470		
<b>074</b>	c) Obveze za kredite domaćih banaka i financ.institucija	2.617.600	2.271.847	1.795.077
<b>082</b>	<b>C) KRATKOROČNE OBEVEZE</b> <b>(083+084+085+086+087+088+089+090+091)</b>	1.815.844	1.764.415	1.958.968
<b>084</b>	b) Obveze za kredite domaćih osoba			345.902
<b>085</b>	c) Obveza za primlj.predumjove,depoz.i jamstva iz inozem.	11.881	48.296	140.934
<b>086</b>	d) Obveza za primljene predumj., depoz.i jamstva iz tuzem.	78.222	38.434	66.274
<b>088</b>	f) Obveze prema dobavljačima iz tuzemstva	1.001.589	964.362	671.927
<b>089</b>	g) Obveze za plaće	316.651	338.254	311.358
<b>090</b>	h) Obveze za poreze, doprinose i druga javna davanja	339.862	337.047	402.495
<b>091</b>	i) Ostale kratkoročne obveze	67.639	38.022	20.078
<b>092</b>	<b>D) VREMENSKA RAZGRANIČENJA (093+094)</b>	278.214	411.232	393.235
<b>093</b>	a) Obračunati troškovi		130.253	108.509
<b>094</b>	b) Odgođeni prihodi	278.214	280.979	284.726
<b>095</b>	<b>UKUPNA PASIVA (059+071+082+092)</b>	<b>81.641.345</b>	<b>80.890.231</b>	<b>79.242.802</b>

#### 4.2 Račun dobiti i gubitka Izdavatelja

AOP	Račun dobiti i gubitka	01.01.-31.12. 2001.	01.01.-31.12. 2002.	01.01.-31.03. 2003.
<b>096</b>	<b>UKUPNI PRIHODI (097+106+111)</b>	21.943.856	20.867.930	2.280.600
<b>097</b>	<b>1. PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA, USLUGA I ROBA</b> <b>(098+099+100+101+102+103+104+105)</b>	20.626.196	20.246.618	2.169.421
<b>098</b>	a) Prihodi od prodaje proizv.i usluga u inozem.	3.748.173	8.924.473	590.525
<b>099</b>	b) Prihodi od prodaje proizvoda i usluga u zemlji	16.878.023	11.306.145	1.578.896
<b>104</b>	g) Prihodi od kompenzacija, subvencija, dotacija i slično		16.000	
<b>106</b>	<b>2. IZVANREDNI PRIHODI (107+108+109+110)</b>	470.582	565.998	108.694
<b>108</b>	b) Viškovi		3.337	
<b>109</b>	c) Prihodi od naplaćenih prethodno otpisanih potraživanja		68.867	
<b>110</b>	d) Ostali izvanredni prihodi	470.582	493.794	108.694
<b>111</b>	<b>3. FINANCIJ. PRIHODI (112+113+114+115+116+117+118+119)</b>	847.078	55.314	2.485
<b>113</b>	b) Prihodi od dividendi domaćih osoba		1.105	
<b>116</b>	e) Dobici od prodaje dionica i poslovnih udjela	847.078		
<b>117</b>	f) Prihodi od kamata (redovne i zatezne)		8.693	2.485
<b>118</b>	g) Pozitivne tečajne razlike		45.516	

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 14 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

AOP	Račun dobiti i gubitka	01.01.-31.12. 2001.	01.01.-31.12. 2002.	01.01.-31.03. 2003.
<b>120</b>	<b>B) UKUPNI RASHODI (121+140+149)</b>	<b>21.952.407</b>	<b>20.848.410</b>	<b>3.627.816</b>
<b>121</b>	<b>1. RASHODI POSLOVANJA (122+138+139)</b>	<b>20.571.105</b>	<b>19.615.875</b>	<b>3.475.606</b>
<b>122</b>	a) Troškovi poslovanja u razdoblju (123+124+125+126 +127+128+129+130+131+132+133+134+135+136)	20.571.105	19.615.875	3.475.606
<b>123</b>	aa) Troškovi sir.i materi.,rezer.dij.i otpis sitnog inventara	4.032.180	3.636.959	240.449
<b>124</b>	ab) Troškovi energije	1.489.568	1.262.822	242.976
<b>125</b>	ac) Troškovi za usluge prijevoza	257.242	6.423	170
<b>126</b>	ad) Troškovi za usluge investicijskog održavanja	1.286.927	1.281.852	79.336
<b>127</b>	ae) Naknade za bank.usluge i usluge platnog prometa	107.563	60.180	21.387
<b>128</b>	af) Premije osiguranja	182.043	303.917	68.120
<b>129</b>	ag) Troškovi za ostale usluge	2.249.801	3.060.404	429.100
<b>130</b>	ah) Naknade troškova radnika	893.505	663.593	234.483
<b>131</b>	ai) Amortizacija	1.952.625	2.002.870	510.358
<b>132</b>	aj) Nadnice i plaće (neto)	3.950.384	4.081.401	932.115
<b>133</b>	ak) Doprinosi, porez i prirez na porez iz plaća	1.507.847	1.629.290	354.194
<b>134</b>	al) Doprinosi na plaće	899.934	959.175	221.443
<b>135</b>	am) Porezi i doprinosi na dr.jav.davanja koji ne ovise o rezultatu	1.039.152	16.782	
<b>136</b>	an) Ostali troškovi poslovanja	722.334	650.207	141.475
<b>140</b>	<b>2. IZVANREDNI RASHODI I VRIJEDNOSNO USKLAĐIVANJE (141+142+143+144+145+146+147+148)</b>	<b>293.367</b>	<b>692.239</b>	<b>123.414</b>
<b>141</b>	a) Neto knjigovod. iznosi i ostali troškovi prodane i rashodovane dugotrajne imovine, zaliha sirovina, materijala i sitnog inventara	19.142	10.991	
<b>142</b>	b) Manjkovi zaliha sirovina, mat., rezervnih dijelova, robe		6.767	
<b>147</b>	g) Vrijednosna usklađ.(ispravak) potraživanja od kupaca	15.442	297.288	
<b>148</b>	h) Ostali izvanredni rashodi (naknadni popusti i slično)	258.783	377.193	123.414
<b>149</b>	<b>3. FINANCIJSKI RASHODI (150+151+152+153+154+155)</b>	<b>1.087.935</b>	<b>540.296</b>	<b>28.796</b>
<b>150</b>	a) Kamate na kredite (zajmove) i dr.obv.inozem.osobama	77.013	18.668	
<b>151</b>	b) Kamate na kredite (zajmove) i dr.obveze dom. osobama	280.583	291.710	21.949
<b>152</b>	c) Negativne tečajne razlike	107.639	80.408	6.847
<b>153</b>	d) Vrijednosna usklađ. financ. imovine, osim potraž.od kupaca		122.200	
<b>154</b>	e) Gubici od prodaje dionica, poslovnih udjela i financ. imovine	622.700	18.583	
<b>155</b>	f) Ostali financijski rashodi		8.727	
<b>156</b>	<b>C) DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (096-120)</b>	<b>0</b>	<b>19.520</b>	<b>0</b>
<b>157</b>	<b>D) GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (120-096)</b>	<b>8.551</b>	<b>0</b>	<b>1.347.216</b>
<b>158</b>	<b>E) POREZ NA DOBIT</b>			
<b>159</b>	<b>F) DOBIT NAKON OPOREZIVANJA (156-158)</b>	<b>0</b>	<b>19.520</b>	<b>0</b>
<b>160</b>	<b>G) GUBITAK NAKON OPOREZIVANJA (157+158)</b>	<b>8.551</b>	<b>0</b>	<b>1.347.216</b>

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 15 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

#### 4.3 Izvješće o novčanim tijekovima Izdavatelja

r.br	Izvješće o novčanim tijekovima	2001.	2002.	1-3/2003
<b>A)</b>	<b>NOVČ. TIJEKOVI IZ POSL. AKTIVNOSTI</b>			
a) 1.	Novčani primitci od kupaca (za prodanu robu i usluge)	19.671.023	18.004.993	9.398.001
2.	Novčani primitci od prodaje za gotovo	8.661.608	6.719.887	2.539.099
3.	HZZO za bolovanje preko 42 dana	136.374	132.293	22.361
4.	Novč. primitci od naplate potraž. od države i dr. institucija	1.675.387	2.218.965	150.088
5.	Novč. primitci od predujmova i depozita za posl.aktiv.	90.102	85.954	122.713
6.	Naplaćena otpisana potraživanja i ostali primici	179.485	593.000	208.694
	<b>UKUPNO NOVČANI PRIMITCI</b>	<b>30.413.979</b>	<b>27.755.092</b>	<b>12.440.956</b>
b)1.	Novč. isplate dobavljačima za nabavljenu robu i usluge	15.974.414	13.163.410	11.314.026
2.	Obveze zaposlenima	4.270.981	4.174.688	980.312
3.	Novčane isplate za predujmove	4.221	79.766	781
4.	Novčane isplate na ime poreza, doprinosa i dr. pristojbe	6.867.313	6.375.175	735.781
5.	Obveze prema radnicima – otpremnine i dr.	475.718	339.745	170.452
6.	Razne kratkoročne obveze (BP, turist. čl. i sl.)	870.080	886.869	100.578
7.	Novčane isplate preko blagajne (razne)			
8.	Novčane isplate za ostale obveze			
	<b>UKUPNO NOVČANI IZDACI</b>	<b>28.462.727</b>	<b>25.019.653</b>	<b>13.301.930</b>
I(a-b)	<b>NETO NOVAC OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>1.951.252</b>	<b>2.735.439</b>	<b>-860.974</b>
<b>B)</b>	<b>NOVČANI TIJEKOVI OD ULAGATELJSKIH (INVESTICIJSKIH) AKTIVNOSTI</b>			
a) 1.	Novč. primitci od prodaje dugotr. mat. i nemat. imovine			
2.	Novčani primitci od naplata zajmova i ulaganja			
	<b>UKUPNO NOVČANI PRIMITCI</b>			
b) 1.	Novč. isplate za dane predujmove za nabavu dugotr. im.			
2.	Novčane isplate za nabave dugotrajne imovine	1.280.457	1.839.766	6.935
3.	Novčane isplate za troškove budućeg razdoblja			
	<b>UKUPNO NOVČANI IZDACI</b>	<b>1.280.457</b>	<b>1.839.766</b>	<b>6.935</b>
II(a-b)	<b>NETO NOVAC OD ULAGATELJ. AKTIVNOSTI</b>	<b>1.280.457</b>	<b>1.839.766</b>	<b>6.935</b>
<b>C)</b>	<b>NOVČ. TIJEKOVI OD FINANC. AKTIVNOSTI</b>			
a) 1.	Novč. primitci od napl. potraž. za upisani a neupl. kapital			
2.	Kratkoročni krediti banaka	1.440.374	1.400.000	265.775
3.	Dugoročni krediti banaka			
4.	Novčani primitci od vrijednosnih papira	876.208	277.318	
	<b>UKUPNO NOVČANI PRIMITCI</b>	<b>2.316.582</b>	<b>1.677.317</b>	
b) 1.	Dugoročna financijska ulaganja	622.700		
2.	Novč. isplate za otplate kratkoročnih kredita	1.440.374	1.400.000	214.950
3.	Novč. isplate za otplate dugoročnih kredita	922.516	856.037	181.693
	<b>UKUPNO NOVČANI IZDACI</b>	<b>2.985.590</b>	<b>2.256.037</b>	<b>396.643</b>
III(a-b)	<b>NETO NOVAC OD FINANC. AKTIVNOSTI</b>	<b>-669.008</b>	<b>-578.720</b>	<b>-130.868</b>
<b>D)</b>	<b>NETO POVEĆANJE NOVCA (I + II + III)</b>	<b>1.787</b>	<b>316.954</b>	<b>-998.777</b>
<b>E)</b>	<b>NOVAC NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>806.366</b>	<b>808.153</b>	<b>1.125.107</b>
<b>F)</b>	<b>NOVAC NA KRAJU RAZDOBLJA</b>	<b>808.153</b>	<b>1.125.107</b>	<b>126.330</b>

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 16 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

#### 4.4 Bilješke uz temeljna izvješća Izdavatelja

### Bilanca

#### AKTIVA

##### BILJEŠKA 1 - Dugotrajna materijalna imovina

(64.555.384,30 kn) 64.270.939,55 kn

Dugotrajnu materijalnu imovinu društva čine nekretnine, postrojenja i oprema u vlasništvu društva i koje se u poslovnim knjigama društva iskazuje sukladno Računovodstvenim politikama društva.

Investicijska ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu u poslovnoj godini 2002. iznose 1.715.428,34 kuna, a izvršena su u svrhu održavanja postojeće razine kapaciteta i kvalitete usluga.

Stalna sredstva isključuju se iz poslovnih knjiga kada se od istih ne očekuju ili nisu moguće buduće koristi. Sadašnja neotpisana vrijednost imovine tereti prihod.

U nastavku slijedi prikaz dugotrajne materijalne imovine.

Opis	Zemljišta	Građevinski objekti	Oprema i ost. mat. imovina	Ukupno (2-5)
1	2	3	4	6
<b>I. NABAVNA VRIJEDNOST</b>				
Stanje 01.01.02.	3.280.557,00	151.609.346,43	11.369.051,57	166.258.955,00
Usklađ. (donos s nemat.im. i isp.)	0,00	30.260,07	0,04	30.260,11
Povećanje mat.imovine	0,00	997.627,69	717.800,65	1.715.428,34
Rashod. i prodaja dugot.mat. im.	0,00	128.853,10	381.863,49	510.716,59
Stanje 31.12.02.	3.280.557,00	152.508.381,09	11.704.988,77	167.493.926,86
<b>II. ISPRAV. VRIJEDNOSTI</b>	0,00	93.052.796,16	10.170.191,15	103.222.987,31
<b>III.SAD.VRIJ.DUG.MAT.IM.</b>	3.280.557,00	59.455.584,93	1.534.797,62	64.270.939,55
% otpisanosti dugot.mat.imovine	0	60	91	61

Temeljem dugoročnih kredita postoje tereti na nekretninama društva kako slijedi:

Kreditor	hipoteka na objektu	za iznose	saldo kredita - kn	saldo kredita - eur
Riječka banka – HBOR	Neboder	glavnice, kamata 9%, nakn.	396.847,57	53.323,30
HBOR '00	Neboder	glavnice, kamata 7%, nakn.	1.874.999,78	263.131,27

Navedeni tereti odnose se na nekretnine koje se katastarski vode kao:

	Neboder
katastarska čestica broj	2178
z.k.ul.br.	1496
K.O.	Trsat- Sušak

Knjigovodstvena vrijednost (u kunama) objekata društva na kojima postoji teret je, kako slijedi:

Hotel Neboder	kn
Nabavna vrijednost	12.504.823,89
Ispravak vrijednosti	7.505.530,60
Sadašnja vrijednost	4.999.293,29

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 17 od 29
Datum: 03/06/03		

#### BILJEŠKA 2 - Dugotrajna nematerijalna imovina

(83.259,42 kn) 193.088,40 kn

Nematerijalnu imovinu društva čini primijenjena programska podrška i u poslovnim knjigama društva iskazuje se sukladno Računovodstvenim politikama društva.

U 2002. godini nabavljeno je dugotrajne nematerijalne imovine u iznosu od 124.338,00 kn.

#### BILJEŠKA 3 - Financijska imovina

(906.850,00 kn) 502.750,00 kn

Dugotrajnu financijsku imovinu društva čine sudjelujući interesi i ulaganja u dionice i vlasničke udjele te ostale vrijednosne papire, a razvrstana je kao financijska imovina raspoloživa za prodaju. U poslovnim knjigama društva iskazuje se sukladno Računovodstvenim politikama društva.

Vlasnički udio u Kanalu Ri doo Rijeka te ostali poslovni udjeli i ulaganja ostala su ista kao i u 2001. godini. Promjene su u 2002. godini evidentirane s obzirom na prodaju dionica Riječke banke dd Rijeka te s obzirom na promjenu tržišne vrijednosti dionica Riadria banke dd Rijeka i Kvarner banke dd Rijeka.

	31.12.2001.	poveć.-smanj.	31.12.2002.
Riječka banka dd	295.900,00	-295.900,00	
Riadria banka dd	351.000,00	-111.150,00	239.850,00
Kvarner banka dd	8.100,00	2.950,00	11.050,00
<b>Ukupno</b>	<b>655.000,00</b>	<b>404.100,00</b>	<b>250.900,00</b>

Dionice Riječke banke dd prodane su u lipnju 2002. godine po tržišnoj cijeni nižoj od nominalne – knjigovodstvene, čime je stvoren rashod od 18.582,52 kune.

Kod dionica Riadria banke dd provedeno je vrijednosno usklađivanje s tržišnom vrijednošću na Varaždinskoj burzi čime je vrijednost umanjena za 111.150,00 kuna.

Kod dionica Kvarne banke dd provedeno je vrijednosno usklađivanje s tržišnom vrijednošću evidentiranom u Središnjoj depozitarnoj agenciji čime je knjižena vrijednost od 11.050,00 kuna.

Sudjelujući interesi odnose se na dio temeljnog uloga u “Kanalu – RI” u visini od 90.000,00 kuna. Preostali udjeli u vlasništvu društva čine:

	31.12.2002
Rona d.o.o., 50%	54.650,00
Zlatna Školjka d.o.o., 50%	107.200,00
<b>Ukupno</b>	<b>161.850,00</b>

#### BILJEŠKA 4 - Zalihe

Zalihe sirovina i materijala evidentiraju se po troškovima nabave, a utrošak sirovina i materijala iskazuje se po metodi prosječno ponderirane cijene.

Sitan inventar, auto gume i ambalaža otpisuju se putem ispravka vrijednosti prilikom stavljanja u uporabu.

	31.12.2001	31.12.2002
Namirnice i materijal	214.006,69	180.312,56
Predujmovi	4.221,53	
Sitni inventar u upotrebi	1.039.136,03	969.093,80
Ispravak sitnog inventara u upotrebi	-1.039.136,03	-969.093,80
<b>Ukupno</b>	<b>218.228,22</b>	<b>180.312,56</b>

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 18 od 29
Datum: 03/06/03		

#### BILJEŠKA 5 - Potraživanja

	31.12.2001	31.12.2002
Potraživanja od kupaca	1.888.246,82	1.648.901,75
Potraživanja od države i drugih institucija	62.562,33	111.371,62
Potraživanja od zaposlenih	4.372,60	2.463,10
<b>Ukupno</b>	<b>1.955.181,75</b>	<b>1.762.736,47</b>

Potraživanja za prodaju i druga potraživanja priznaju se sukladno Računovodstvenim politikama društva.

Od ukupnih potraživanja od kupaca na inozemna otpada 429.340,69 kuna, dok domaća iznose 1.219.561,06 kuna.

U potraživanjima od države i drugih u većoj mjeri sudjeluju potraživanja od:

- HZZO-a za bolovanje duže od 90 dana iznosom od 32.523,76 kuna,
- Croatia osiguranja za prijavljene štete na imovini koje čine prihod 2002. godine u iznosu od 41.711,96 kuna,
- potraživanja za više plaćenu turističku članarinu za općine Rijeka i Kostrena u iznosu od 4.529,62 kune (navedeni će iznos biti prebijen u siječnju 2003. godine),
- rizična potraživanja za komunalnu naknadu (Krpmotić) u iznosu od 18.829,91 kuna,
- potraživanje za vojnu vježbu u iznosu od 9.681,36 kuna.

#### BILJEŠKA 6 - Kratkotrajna financijska imovina

(13.340,78 kn) 13.385,23 kn

Kratkotrajnu financijsku imovinu sačinjavaju depoziti, kaucije za ambalažu i kratkoročni vrijednosni papiri. Kratkoročne vrijednosne papire čine čekovi građana u iznosu od 2.404,00 kuna, a depoziti i kaucije za ambalažu su nešto veći i iznose 10.981,23 kuna.

#### BILJEŠKA 7 - Novac na računu i blagajni

(808.153,46kn) 1.125.107,00 kn

Društvo je na dan bilance imalo u blagajni i na računima sljedeća novčana sredstva:

	31.12.2001.	31.12.2002.
<b>Kunski računi :</b>		
<b>Blagajna</b>	4.070,87	2.943,57
Žiro-račun 1 - Riječka banka	146.482,46	277.405,00
Žiro-račun 2 - Raiffeisenbank	66.675,82	75.995,58
Žiro-račun 3 - Kvarner banka	5.573,25	27.235,60
<b>Devizni računi :</b>	kuna	kuna
Devizni račun - Riječka banka; USD	430.800,90	211.722,03
Devizni račun - Riječka banka; EUR	53.877,30	414.842,29
Devizni račun - Riječka banka; CAD		72,92
Devizni račun - Riječka banka; GBP		34.336,92
Devizni račun - HBOR; EUR	75.365,86	
Devizni račun - Raiffeisenbank Austria dd - EUR		55.704,59

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 19 od 29
Datum: 03/06/03		

Pored navedenog u tabeli, sredstva još čini saldo na prijelaznom računu (konto 1009) u iznosu od 24.848,50 kuna, a odnose se na pologe krajem prosinca 2002. godine kao i salda glavne i pomoćnih blagajni.

Devizna sredstva preračunata su u kune po tečaju HNB na 31. prosinca 2002. godine.

#### **BILJEŠKA 8 – Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda**

(13.100.946,61 kn) 12.841.911,32 kn

Unaprijed plaćeni troškovi odnose se na pretplate na stručna izdanja (1.890,97 kuna) i troškove kamata (14.207,25 kuna) te 50% od obračunate amortizacije od 1995. do 2000. godine (iznosi 12.825.813,10kuna).

	<b>31.12.2002.</b>
50% obračunate amortizacije za 1995. godinu	2.299.845,19
50% obračunate amortizacije za 1996. godinu	2.254.888,25
50% obračunate amortizacije za 1997. godinu	2.260.177,41
50% obračunate amortizacije za 1998. godinu	2.051.593,91
50% obračunate amortizacije za 1999. godinu	1.980.789,05
50% obračunate amortizacije za 2000. godinu	1.978.519,31
<b>Ukupno</b>	<b>12.825.813,12</b>

## **PASIVA**

#### **BILJEŠKA 9 – Kapital**

Visina temeljne dioničke glavnice društva određena je temeljem Rješenja *Hrvatskog fonda za privatizaciju* broj 01-02/92/174 i iznosi 96.252.384,00 kuna, a podijeljena je u 261.840 dionica nominalne vrijednosti 100 DEM što po deviznom tečaju od 3,676 kuna za DEM iznosi 26.184.000 DEM.

	<b>31.12.2001.</b>	<b>31.12.2002.</b>
Upisani kapital	96.252.384,00	96.252.384,00
Prenešeni gubitak	-19.820.616,22	-19.829.167,18
Gubitak tekuće godine	-8.550,96	19.520,43
	<b>76.423.216,82</b>	<b>76.442.737,25</b>

Dobit tekuće godine iskazana je kao razlika prihoda i rashoda i iznosi 19.520,43 kuna. Budući da je po poreznoj bilanci iskazan porezni gubitak, u 2002. godini nema obveze poreza na dobit.

#### **BILJEŠKA 10 - Dugoročne obveze**

Dugoročne obveze sačinjavaju obveze prema kreditnim institucijama u iznosu od 2.271.847,35 kuna.

	<b>31.12.2002.</b>
Dugoročni kredit Riječke banka – HBOR (dospijeva 2004. godine)	396.847,57
Dugoročni kredit HBOR - 2000 (dospijeva 2010. godine)	1.874.999,78
<b>Ukupno</b>	<b>2.271.847,35</b>

Društvo redovito i u roku otplaćuje dospjele anuitete po svim kreditima.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 20 od 29
Datum: 03/06/03		

### BILJEŠKA 11 - Kratkoročne obveze

	31.12.2001.	31.12.2002.
Obveze za predujmove	90.102,44	86.729,07
Obveze prema dobavljačima	1.001.589,17	964.362,39
Obveze prema zaposlenima	316.650,80	338.254,04
Obveze za poreze, doprinose i dr. pristojbe	387.258,45	359.938,88
Ostale kratkoročne obveze	20.242,61	15.130,00
<b>Ukupno</b>	<b>1.815.843,47</b>	<b>1.764.414,38</b>

Obveze prema zaposlenima odnose se na obveze po plaći za prosinac 2002. godine, koja je isplaćena u siječnju 2003. godine.

Obveze za poreze i doprinose čine porezi i doprinosi na plaću za prosinac 2002. godine, obveze za PDV za prosinac i obračun PDV-K 2002, porez na potrošnju pića za prosinac, porezi iz naknada i naknade nadzornom odboru, naknade za šume po godišnjem obračunu te obveze za boravišnu pristojbu i turističku članarinu.

Ostale kratkoročne obveze odnose se na obveze za prijevoz djelatnika u prosincu 2002. godine te obveze prema radnicima – depozit.

U 2002. godini nastavlja se trend smanjenja kratkoročnih obveza.

### BILJEŠKA 12 - Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja

(278.214,27 kn) 411.231,55 kn

Na poziciji pasivnih vremenskih razgraničenja iskazane su obračunate, a nenaplaćene kamate od kupaca (199.618,54 kuna), nefakturirani prihodi kod kojih je izvršenje usluge u tijeku (65.925,57 kuna), nedospjele kamate za financijske kredite (21.744,34 kuna), odgođeno priznavanje prihoda za koje postoji neizvjesnost naplate (Krmpotić – komunalna naknada) u iznosu od 15.434,40 kuna te još ne fakturirani troškovi komunalne naknade (108.508,70 kuna) za ugostiteljske objekte na području Rijeke, koji je obračun izvršen na temelju ukupnog prihoda 2001. godine.

### BILJEŠKA 13 - Pravni sporovi, jamstva i garancije

Protiv društva se ne vodi niti jedan sudski spor zbog neizmirenih obveza dobavljačima. Sporovi koji se vode tiču zahtjeva za naknadu štete od strane fizičkih osoba te devet sporova iz radnih odnosa. Eventualni nepovoljni ishod sporova u tijeku ni na koji način ne može utjecati na likvidnost društva te se u tom slučaju planiraju pokriti iz redovnog poslovanja.

Društvo nema obveza po danim jamstvima i garancijama.

## Račun dobiti i gubitka

### BILJEŠKA 14 - Poslovni prihodi

(20.626.196,43 kn) 20.246.617,95 kn

Poslovne prihode društva čine prihodi po osnovi fakturirane realizacije i u poslovnim se knjigama evidentiraju sukladno Računovodstvenim politikama društva.

Pretežiti dio prihoda ostvaren je iz osnovne djelatnosti društva odnosno od prihoda ostvarenih pružanjem usluga smještaja, hrane, pića i drugo.

Pružanjem usluga na domaćem tržištu ostvaren je prihod od 9.662.173,67 kuna, dok je na stranom je tržištu ostvaren prihod od 8.924.473,35 kuna.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b>	Stranica: 21 od 29
Datum: 03/06/03	<b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	

Prihodi od zakupnina iznose 1.604.283,10 kuna, dok od ostalih poslovnih prihoda valja spomenut one od stručnih poslova koji se obavljaju za d.o.o.-e i iznose od 39.687,83 kuna, kao i subvencija TZ Kraljevica 16.000,00 kuna.

#### **BILJEŠKA 15 - Poslovni rashodi**

(20.586.547,08 kn)

19.913.163,34 kn

<b>I Materijalni troškovi</b>	<b>31.12.2001.</b>	<b>31.12.2002.</b>
Troškovi namirnica i materijala	5.521.748,26	4.899.781,29
Troškovi usluga	3.793.969,85	4.712.775,28
<b>Ukupno</b>	<b>9.315.718,11</b>	<b>9.612.556,57</b>

<b>II Troškovi osoblja</b>	<b>31.12.2001.</b>	<b>31.12.2002.</b>
Nadnice i plaće	3.950.383,40	4.081.400,99
Troškovi poreza i doprinosa	2.407.781,70	2.588.465,02
<b>Ukupno</b>	<b>6.358.165,10</b>	<b>6.669.866,01</b>

Pretežiti dio ili 49,8% poslovnih rashoda čine materijalni troškovi, dok troškovi osoblja sudjeluju sa 33,5%.

<b>III Amortizacija</b>	<b>31.12.2001.</b>	<b>31.12.2002.</b>
	1.952.624,41	2.002.870,19

Amortizacija dugotrajne imovine obračunava se primjenom pravocrtne metode izračuna u skladu sa Računovodstvenim politikama i kao amortizacija priznaje se u porezni rashod.

Amortizacija dugotrajne imovine obračunava po stopama u visini od 50% visine maksimalnih stopa propisanih Pravilnikom o amortizaciji.

<b>IV Vrijednosno usklađivanje kratkotrajne imovine</b>	<b>31.12.2001.</b>	<b>31.12.2002.</b>
	15.442,24	297.288,29

U 2002. godini otpisano je po usvojenom Elaboratu utuženih sumnjivih i spornih potraživanja u iznosu od 282.325,58 kuna i 14.962,81 nenaplativih sumnjivih i spornih potraživanja. Pretežito su to potraživanja od domaćih kupaca. Ukupan iznos navedenih potraživanja tereti troškove razdoblja i predstavlja vrijednosno usklađivanje kratkotrajne imovine.

<b>V Ostali troškovi poslovanja</b>	<b>31.12.2001.</b>	<b>31.12.2002.</b>
	2.944.597,22	1.330.582,18

U nastavku slijede značajnije kategorije ostalih troškova poslovanja.

	<b>31.12.2002.</b>
Otpremnine prema Zakonu o radu	63.405,64
Prijevoz na rad i s rada i ost. naknade radnicima	480.919,09
Porezi i doprinosi neovisni o poslovnom rezultatu	109.813,36
Nadzorni odbor	449.975,22
Nagrade učenicima na praktičnom radu	110.000,00
Ostali materijalni troškovi	116.468,87

Zamjetno je smanjenje stavke otpremnine prema Zakonu o radu u odnosu na prethodnu godinu pri čemu valja istaknuti da je jedan radnik dobio otpremninu temeljem Programa zbrinjavanja iz 2001.

Jadran hoteli dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Rijeci

Društvo je u sudski registar upisano pod brojem MBS 040036435 Trgovačkog suda u Rijeci

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 22 od 29
Datum: 03/06/03		

godine (30.141,36 kuna), dok su dva radnika ostvarila pravo na otpremninu iz Zakona o radu i kolektivnog ugovora u ugostiteljstvu, temeljem otkaza zbog smanjenja opsega posla - gospodarski razlozi (33.264,28 kuna).

Ujedno valja spomenuti Program zbrinjavanja radnika Restoran Continental doo, koji je donesen 6. studenog 2002. godine, ali s obzirom da doo nije stavljen u funkciju, niti rezerviranja za te troškove nisu izvršena.

#### **BILJEŠKA 16 - Financijski prihodi**

(847.078,20 kn) 55.313,60 kn

Financijske prihode sačinjavaju prihodi od naplaćenih kamata (8.693,23 kuna), pozitivne tečajne razlike (45.515,37 kuna) i prihodi od dividendi (1.105,00 kuna).

#### **BILJEŠKA 17 - Financijski rashodi**

(1.087.935,32 kn) 418.095,40 kn

Najveće stavke financijskih rashoda čine kamate po kreditima (277.458,03 kuna), zatezne kamate i negativne tečajne razlike (80.408,16 kuna), rashodi od prodaje poslovnih udjela – dionica Riječke banke dd (18.582,52 kuna) te vrijednosno usklađivanje dugotrajne financijske imovine (122.200,00 kuna).

#### **BILJEŠKA 18 - Izvanredni prihodi**

(470.582,14 kn) 565.998,06 kn

Izvanredne prihode čine pretežito štete s temelje osiguranja imovine naplaćene od Croatia osiguranja dd pri čemu je najveći pojedinačni iznos onaj od štete po opožarenom krovu odmarališta Zagreb u (308.819,69 kuna). Pored navedenog, ostatak čine štete u iznosu od 136.592,09 kuna, prihodi od ozljeda na radu (6.019,72 kuna i ostali prihodi (11.187,02 kuna).

#### **BILJEŠKA 19 - Izvanredni rashodi**

(277.925,33 kn) 394.950,44 kn

Izvanredne rashode sačinjavaju pomoći drugima i donacije (83.462,08 kuna), manjak materijalne imovine po opožarenom krovu odmarališta Zagreb (10.990,67 kuna), rashodi iz proteklih godina – zaštita voda (195.123,25 kuna), naknadno utvrđene obveze za poreze i doprinose po zapisniku (47.313,66 kuna) te ostali rashodi.

#### **BILJEŠKA 20 - Dobit prije oporezivanja**

(-8.550,96 kn) 19.520,43 kn

Za poslovnu godinu 2002., za razliku od prethodne kada je društvo poslovalo s manjim gubitkom, iskazana je dobit.

#### **BILJEŠKA 21 - Dobit nakon oporezivanja**

(-8.550,96 kn) 19.520,43 kn

Kako je u poreznoj bilanci 2002. godine iskazan porezni gubitak, dobit u iznosu od 19.520,43 kuna ne podliježe obvezi poreza na dobit.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 23 od 29
Datum: 03/06/03		

#### 4.5 Izvješće o svim promjenama glavnice

Promjene glavnice	2001	2002	01-03/2003
Upisani kapital	96.252.384	96.252.384	96.252.384
Premije na emitirane dionice	0	0	0
Pričuve	0	0	0
Revalorizacijske pričuve	0	0	0
Zadržani dobitak	0	0	0
Preneseni gubitak	-19.820.616	-19.829.167	-19.809.647
Dobit tekuće godine		19.520	
Gubitak tekuće godine	-8.551		1.347.216
<b>Sveukupno kapital i rezerve</b>	<b>76.423.217</b>	<b>76.442.737</b>	<b>75.095.521</b>

#### 4.6 Podaci o revizoru i mišljenje revizora o temeljnim izvješćima Izdavatelja

Revizor – tvrtka i adresa: **INŽENJERSKI BIRO – REVIZIJA d.o.o. RIJEKA**, Rijeka, Riva 20

#### Izvješće neovisnog revizora dioničarima Izdavatelja

1. U Razdoblju od 26. studenog 2002. godine s prekidima do 02. svibnja 2003. godine obavili smo reviziju financijskih izvještaja tvrtke **“Jadran hoteli” d.d. Rijeka** sa stanjem na 31. prosinca 2002. godine. Izvještaji su prikazani na stranicama 3 do zaključno 7, Bilješke na stranicama 8 – 23 čine sastavni dio Izvještaja. Uprava Društva odgovorna je za pripremu financijskih izvještaja te osigurava da isti budu usklađeni s hrvatskim zakonima. Naša je odgovornost izraziti neovisno mišljenje o tim financijskim izvještajima, zasnovano na obavljenoj reviziji.
2. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima. Navedeni standardi zahtijevaju da planiramo i obavimo reviziju kako bismo prikupili dovoljno dokaza koji nam pružaju u razumnoj mjeri jamstvo da u financijskim izvještajima nema značajnog pogrešnog prikazivanja. Revizija je obuhvatila provjere, testiranja i prikupljanja dokaza o iznosima i objavljivanjima u financijskim izvještajima. Revizija je također obuhvatila ocjenu primijenjenih temeljnih računovodstvenih načela i značajnih procjena Uprave, kao i ocjenjivanje cjelokupnosti predočavanja financijskih izvještaja. Vjerujemo da provedena revizija osigurava razumnu osnovu za izražavanje našeg mišljenja.
3. U izvještaju revizije za 2001. godinu objavljenom 06. svibnja 2002. godine izrazili smo ogradu na stavku akumulirane amortizacije iskazane na aktivnim vremenskim razgraničenjima iznos od 12.825.813 Kn koji iznos je nepromijenjen i u tekućoj godini.
4. Prema našem mišljenju, uvažavajući iznijeto u točki 3. ovog Izvješća, financijski izvještaji, koji su bili predmet naše revizije, **“Jadran hotela” d.d. Rijeka**, u svim značajnim aspektima realno i objektivno prikazuju financijsko stanje Društva na 31. prosinca 2002. godine, rezultate poslovanja, promjene u glavnici i novčanom tijeku u poslovnoj godini koja završava s tim datumom i zasnovani su na važećem Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim računovodstvenim standardima koji su suglasno tom Zakonu objavljeni u Narodnim novinama Republike Hrvatske.

U Rijeci, 02. svibnja 2003. godine

INŽENJERSKI BIRO REVIZIJA d.o.o.

Ovlašteni revizor:  
Zdravko Pugel

Direktor i ovlaštenu revizor:  
Ana Krivičić

Jadran hoteli dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Rijeci

Društvo je u sudski registar upisano pod brojem MBS 040036435 Trgovačkog suda u Rijeci

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 24 od 29
Datum: 03/06/03		

#### 4.7 Fizički pokazatelji poslovanja Izdavatelja

Noćenja	01-12/2001			01-12/2002			index 02/01			01-03/2003		
	D	S	Uk.	D	S	Uk.	D	S	Uk.	D	S	Uk.
Uvala Scott	10.303	61.007	71.310	13.098	56.774	69.872	127	93	98			
Lucija	9.300	10.555	19.855	7.494	10.650	18.144	81	101	91	976	930	1.906
Jadran	4.663	8.610	13.273	5.498	7.947	13.445	118	92	101	1.462	1.134	2.596
Neboder	5.637	4.125	9.762	3.869	3.087	6.956	69	75	71	859	180	1.039
Continental	7.391	11.781	19.172	8.300	8.589	16.889	112	73	88	2.145	1.550	3.695
Oštro-vile,č.k.	1.630	7.044	8.674	418	3.174	3.592	26	45	41			
<b>ukupno</b>	<b>38.924</b>	<b>103.122</b>	<b>142.046</b>	<b>38.677</b>	<b>90.221</b>	<b>128.898</b>	<b>99</b>	<b>87</b>	<b>91</b>	<b>5.442</b>	<b>3.794</b>	<b>9.236</b>
Oštro - kamp	3.083	8.195	11.278									
<b>sveukupno</b>	<b>42.007</b>	<b>111.317</b>	<b>153.324</b>	<b>38.677</b>	<b>90.221</b>	<b>128.898</b>	<b>92</b>	<b>81</b>	<b>84</b>	<b>5.442</b>	<b>3.794</b>	<b>9.236</b>

#### 4.8 Pokazatelji financijske analize poslovanja Izdavatelja

<b>A POKAZATELJI LIKVIDNOSTI</b>			
<b>1 TEKUĆA LIKVIDNOST</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
tekuća imovina	2.994.904,00	3.081.542,00	103
tekuće obveze	1.815.843,00	1.764.415,00	97
koeficijent	1,65	1,75	106

Iako je koeficijent nešto veći, još uvijek je u optimalnoj zoni (manji od 2).

<b>2 UBRZANA LIKVIDNOST</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
brzo unovčiva imovina	2.776.676,00	2.901.229,00	104
tekuće obveze	1.815.843,00	1.764.415,00	97
koeficijent	1,53	1,64	108

Pokazatelj za 8% veći nego u prethodnoj godini te znakovito veći od jedan, svjedoči o dobroj likvidnosti društva.

<b>3 FINANCIJSKA STABILNOST</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
dugotrajna imovina	65.545.494,00	64.966.778,00	99
kapital i dugor.obveze	79.547.287,00	78.714.584,00	99
koeficijent	0,82	0,83	100

Isti koeficijent u odnosu na prethodnu godinu svjedoči o zadržavanju iste razine financijske stabilnosti pa se tako 17% glavnice i dugoročnih obveza koristi za financiranje tekuće aktive.

<b>B POKAZATELJI ZADUŽENOSTI</b>			
<b>1 ZADUŽENOST</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
ukupne obveze	4.939.914,00	4.036.262,00	82
ukupna aktiva	81.641.345,00	80.890.231,00	99
koeficijent	0,06	0,05	82

Vrlo mala zaduženost u prethodnoj godini i dalje se smanjila u 2002.godini, pa se tako samo 5% aktive se financira iz vanjskih izvora.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 25 od 29
Datum: 03/06/03		

<b>2 VLASTITO FINANCIRANJE</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
vlastiti kapital	76.423.217,00	76.442.737,00	100
ukupna aktiva	81.641.345,00	80.890.231,00	99
koeficijent	0,94	0,95	101

Analogno prethodnom pokazatelju, pretežiti dio poslovanja (95%) financira se iz vlastitih izvora.

<b>3 FINANCIRANJE</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
ukupne obveze	4.939.913,00	4.036.262,00	82
vlastiti kapital	76.423.217,00	76.442.737,00	100
koeficijent	0,06	0,05	82

Za financiranje poslovanja društvo koristi samo 0,05 jedinica tuđeg kapitala po jedinici vlastitog kapitala, dok je to prethodne godine bilo 0,06 jedinica.

<b>4 STUPANJ POKRIĆA I</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
vlastiti kapital	76.423.217,00	76.442.737,00	100
dugotrajna imovina	65.545.494,00	64.966.778,00	99
koeficijent	1,17	1,18	101

Poslovanje društva karakterizira stabilno financiranje pa je tako u promatranoj godini jedna jedinica fiksne imovine bila pokrivena s 1,18 jedinica vlastitog kapitala ili 1% više nego prethodne godine.

<b>5 STUPANJ POKRIĆA II</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
vlastiti kapital i dugoročne obveze	79.547.287,00	78.714.584,00	99
dugotrajna imovina	65.545.494,00	64.966.778,00	99
koeficijent	1,21	1,21	100

I ovaj pokazatelj svjedoči o stabilnosti financiranja pa je tako, identično 2001., i u 2002. godini jedna jedinica fiksne imovine pokrivena s 1,21 jedinicom vlastitog i tuđeg kapitala.

<b>C POKAZATELJI AKTIVNOSTI</b>			
<b>1 OBRTAJ UKUPNIH SREDSTAVA</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
prihodi od prodaje	20.626.196,00	20.246.618,00	98
prosječna ukupna sredstva	82.287.536,00	81.265.788,00	99
koeficijent	0,25	0,25	99

Obrtaj ukupnih sredstava na razini je prethodne godine. Relativno nizak koeficijent obrtaja rezultat je visokog organskog sastava kapitala.

<b>2 OBRTAJ TEKUĆE IMOVINE</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
prihodi od prodaje	20.626.196,00	20.246.618,00	98
prosječna tekuća aktiva	3.196.157,00	3.038.223,00	95
koeficijent	6,45	6,66	103

Kad se promatranje suzi na tekuću imovinu, pokazatelji su znakovito bolji no još uvijek nešto lošiji nego prethodne godine, pa se tako tekuća imovina obrne za 6,66 dana ili za 3% sporije nego prethodne godine.

<b>3 OBRTAJ ZALIHA</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
ukupna vrijednost zaliha	6.656.811,00	6.022.171,00	90
prosječne zalihe	237.543,00	199.270,00	84
koeficijent	28,02	30,22	108
dani vezivanja zaliha	13,02	12,08	93

Jadran hoteli dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Rijeci

Društvo je u sudski registar upisano pod brojem MBS 040036435 Trgovačkog suda u Rijeci

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 26 od 29
Datum: 03/06/03		

Obrtaj zaliha je u promatranoj godini nešto bolji pa imovinu društva veže 12 dana, nasuprot 13 dana u 2001. godini (7% kraće).

<b>4 OBRTAJ POTRAŽIVANJA</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>ind</b>
prihodi od prodaje	20.626.196,00	20.246.618,00	98
prosječna potraživanja	2.145.359,00	1.872.323,00	87
<b>koeficijent</b>	<b>9,61</b>	<b>10,81</b>	<b>112</b>
dani vezivanja potraživanja	37,96	33,75	89

Kod ovog je pokazatelja obrtaja bilježe se nešto bolji rezultati. Povećanje koeficijenta za 12% svjedoči o bržoj naplati potraživanja. Vrijeme naplate skratilo se tako sa 38 na 34 dana.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 27 od 29
Datum: 03/06/03		

## 5 PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA

### 5.1 Podaci o odgovornim osobama Izdavatelja

UPRAVA IZDAVATELJA				
r.br	Ime i prezime	Adresa	J M B G	funkcija
1	Branko Matetić	Volčičev trg 1, Rijeka		predsjednik

NADZORNI ODBOR IZDAVATELJA				
r.br	Ime i prezime	Adresa	J M B G	funkcija
1	Dr.Sc. Zdenko Cerović	Nikole Tesle 21, Malinska		predsjednik
2	Juraj Parazajder	Vijenac F.Gotovca 8, Zagreb		član
3	Franjo Švob	Vlatke Babić 8, Rijeka		član
4	Zvonko Buškulić	Cankarova 1, Zagreb		član
5	Vlatka Prelog Mitevski	Ante Paradžika 12, Osijek		član
6	Zoran Luštica	Glavani 47, Kostrena		član
7	Goran Đurić	Dugo selo 27, Šmrika		član

Napomena: Podatak iz kolone 4 nije naveden, sukladno odredbama članka Zakona o matičnom broju (N.N. 9/92 i 66/02) koji se u pogledu tajnosti JMBG primjenjuje od 1. siječnja 2003. godine.

### 5.2 Životopisi odgovornih osoba Izdavatelja

#### Branko Matetić, predsjednik uprave društva

Branko Matetić je rođen 28. prosinca 1950. godine u Rijeci gdje se je i školovao. 1976. godine diplomirao je na *Ekonomskom fakultetu* nakon čega se je zaposlio u *SDK* Rijeka (današnjoj *FINA-i*) kao financijski inspektor. Od 1980. godine zaposlio se je u HP *Jadran* Rijeka (predniku Izdavatelja) kao komercijalni direktor, nakon čega, odvajanjem njenog slijednika, *RUT-a*, postaje direktor novoformiranog HP *Jadran*, odnosno, nakon procesa pretvorbe, predsjednik uprave *Jadran hotela* d.d., odnosno, Izdavatelja.

#### Dr. sc. Zdenko Cerović, predsjednik nadzornog odbora

Dr.sc. Zdenko Cerović, rođen je 07. veljače 1952. godine u Rijeci. Osnovnu i srednju školu pohađao je na otoku Krku. Diplomirao je na *Ekonomskom fakultetu* u Rijeci, nakon čega je praktična iskustva stjecao u više hotelskih poduzeća. Nakon što je 1990. godine stekao zvanje magistra ekonomskih znanosti, 1991. godine imenovan je znanstvenim asistentom na *Hotelijskom fakultetu* Opatija, gdje je 1994. godine obranio doktorsku disertaciju pod naslovom *Poduzetništvo i management, čimbenici uspješnosti poslovanja hotelijerstva*. Osnivač je i od osnutka glavni tajnik *Hrvatske udruge hotelijera i restoratera* i izvanredni je profesor na *Hotelijskom fakultetu* u Opatiji.

#### Juraj Parazajder, član nadzornog odbora

Juraj Parazajder je rođen 13. travnja 1950. godine u Jastrebarskom. Diplomirao je 1976. godine na *Pravnom fakultetu* u Zagrebu, nakon čega je kao pripravnik radio u *Privrednoj banci* Zagreb i *Općinskom sudu* Zagreb. Više godina radio je kao savjetnik u *Inženjerskom birou* Zagreb. Od 1995. godine radi kao odvjetnik.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 28 od 29
Datum: 03/06/03		

#### **Franjo Švob**, član nadzornog odbora

Franjo Švob je rođen 25. lipnja 1941 u Fužinama. Diplomirao je 1965. godine na *Ekonomskom fakultetu* u Zagrebu, nakon čega se je zaposlio u *Torpedu* u Rijeci. Pored toga devet je godina kao inspektor bio zaposlen u tadašnjem *SDK* Rijeka, četiri godine kao zamjenik direktora *Aerodroma Krk*, deset godina u Hrvatskoj gospodarskoj komori, na sanacijskim programima, dok je posljednjih deset godina u riječkom odjelu HFP-a Zagreb.

#### **Zvonko Buškulić**, član nadzornog odbora

Zvonko Buškulić je rođen 23. kolovoza 1947. godine. Školovao se je u Zagrebu, gdje je nakon srednje škole upisao i diplomirao na *Rudarsko-geološko-naftnom fakultetu*. Do rujna 1995. godine bio je zaposlen u poduzeću *Inker*; kada je prešao u *Hrvatski fond za privatizaciju* u Zagrebu, gdje radi u sektoru gospodarenja trgovačkim društvima.

#### **Vlatka Prelog Mitevski**, član nadzornog odbora

Vlatka Prelog Mitevski rođena je 27. siječnja 1971. u Osijeku, gdje je završila osnovnu i srednju školu te *Ekonomski fakultet*. Od 1996. godine zaposlena je u *Gradskoj banci d.d. u stečaju* Osijek, gdje je radila na više radnom mjestu. U ovom trenutku radi kao voditeljica poslova s vrijednosnim papirima.

#### **Zoran Luštica**, član nadzornog odbora

Zoran Luštica rođen je 19. studenoga 1958. u Rijeci, gdje je završio je osnovnu školu i gimnaziju. U razdoblju od 1977. do 1981. godine pohađao je i diplomirao na *Ekonomskim fakultetu* u Rijeci, na kojem je 1987. godine magistrirao na Poslijediplomskom studiju – Vanjska trgovina i novi međunarodni odnosi. Od 1982. godine bio je zaposlen u poduzeću *Brodomaterijal* u Rijeci. Tijekom 1988. i 1989. godine radio je na *Ekonomskom fakultetu* u Rijeci u zvanju znanstvenog asistenta na kolegiju *Teorija tržišta i cijena*. Od lipnja 1988. godine do početka 1991. godine bio je direktor *Mesokombinata Rijeka*, nakon čega prelazi u *Brodokomerc* Rijeka, gdje je radio na raznim rukovodećim mjestima sve do 1996. godine od kada je prešao u *Tržnice Rijeka* gdje je direktor.

#### **Goran Đurić**, član nadzornog odbora

Goran Đurić je rođen 29. listopada 1957. godine u Varešu, Bosna i Hercegovina gdje je završio srednju školu – klasičnu gimnaziju. Od 1986. godine zaposlen je u *Jadran hotelima* d.d. Rijeka kao recepcioner. Od 1994. godine član je, a u ovom momentu i sindikalni povjerenik Sindikalne podružnice *Samostalnog sindikata ugostiteljstva i turizma Hrvatske*. U nadzorni odbor tvrtke ušao je kao predstavnik zaposlenika.

Oznaka: 28-GZ-03	 <b>Jadran hoteli d. d. Rijeka</b> <b>SKRAĆENI PROSPEKT</b>	Stranica: 29 od 29
Datum: 03/06/03		

## 6 IZJAVA ODGOVORNIH OSOBA IZDAVATELJA

***Prema našem uvjerenju i u skladu sa svim našim saznanjima i podacima kojima raspoložemo, izjavljujemo da svi podaci iz ovoga prospekta čine cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Izdavatelja, prava sadržana u vrijednosnim papirima na koje se odnose te da činjenice koje bi mogle utjecati na potpunost i istinitost ovog prospekta nisu izostavljene.***

**Branko Matetić**, predsjednik uprave društva \_\_\_\_\_

**Dr.sc. Zdenko Cerović**, predsjednik nadzornog odbora \_\_\_\_\_

**Juraj Parazajder**, član nadzornog odbora \_\_\_\_\_

**Franjo Švob**, član nadzornog odbora \_\_\_\_\_

**Zvonko Buškulić**, član nadzornog odbora \_\_\_\_\_

**Vlatka Prelog Mitevski**, član nadzornog odbora\* \_\_\_\_\_

**Zoran Luštica**, član nadzornog odbora \_\_\_\_\_

**Goran Đurić**, član nadzornog odbora \_\_\_\_\_

## 7 PRILOZI UZ SKRAĆENI PROSPEKT

Po odobrenju ovog skraćenog prospekta od strane Komisije za vrijednosne papire, u prostorijama Izdavatelja tijekom radnog vremena na uvid se mogu dobiti preslike dokumenata koji čine cjelinu informacije iz skraćenog prospekta, a to su dokumenti, kako slijedi:

Red.br.	Naziv
1.	Skraćeni prospekt
2.	Statut Društva
3.	Izvadak iz sudskog registra
4.	Financijska izvješća društva za 2002. godinu

\* Zbog ozljeda pretrpljenih u prometnoj nezgodi nije u mogućnosti potpisati skraćeni prospekt.