MEDORA
HOTELS & RESORTS
Dotakni more, zagrli planinu.

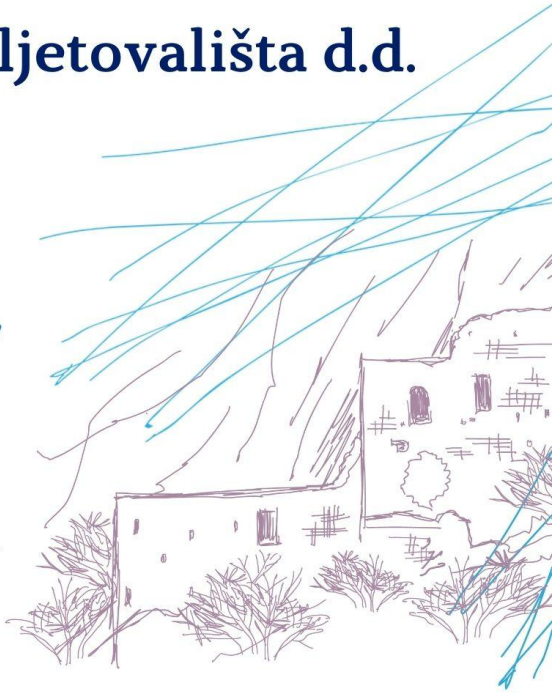
Medora Hoteli i Ljetovališta d.d.

Godišnji financijski izvještaji i Izvještaj neovisnog revizora

za 2025. godinu

MEDORA
HOTELS & RESORTS
Dotakni more, zagrli planinu.

Medora hoteli i ljetovališta d.d.



MEDORA AURI ****
FAMILY BEACH RESORT

253 SOBE
720 KREVETA

MEDORA ORBIS ****
CAMPING & GLAMPING

28 MOBILNIH KUĆICA
1 GLAMPING JEDINICA
46 PARCELA

HOTEL PODGORKA

204 SOBE
422 KREVETA

MEDORA
HOTELS & RESORTS
Dotakni more, zagrli planinu.

Sadržaj

IZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA **Error! Bookmark not defined.**

ODGOVORNOSTI UPRAVE ZA PRIPREMU I ODOBRAVANJE GODIŠNJEG FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA I IZVJEŠTAJA POSLOVODSTVA 6

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA 7

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVATNOJ DOBITI 14

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU 15

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA U KAPITALU I REZERVAMA 16

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU 17

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 18

MEDORA
HOTELS & RESORTS
Dotakni more, zagrli planinu.

IZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA

Društvo MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d. sa sjedištem u Podgori, Mrkušića dvori 2, OIB 90637704245, obavlja djelatnost pružanja usluga hotelskog smještaja i ugostiteljstva. Osnovna djelatnost društva je obilježena izraženim sezonskim karakterom poslovanja.

Temeljni kapital društva na dan 31.12.2025. godine iznosi 10.480.124,00 EUR i podijeljen je na 7.896.250 dionica bez nominalnog iznosa. Na dan sastavljanja izvještaja svih 7.896.250 dionica nosi oznaku HPDG-R-A i uvršteno je u Redovito tržište Zagrebačke burze.

Društvo Medora hoteli i ljetovališta d.d. spada među vodeće hotelijerske kuće na Makarskoj rivijeri po standardima kvalitete, održivosti poslovanja, pozitivnoj poslovnoj reputaciji i statusu poželjnog poslodavca. Naši temeljni ciljevi su kroz održivo poslovanje u širem smislu i stalno unapređenje svih poslovnih pokazatelja, biti u samom vrhu hrvatskog hotelijerstva, vodeći računa o interesima svih dionika - od poslovnih partnera, zaposlenika kompanije, lokalne zajednice do dioničara Društva.

Društvo upravlja s 2 hotela i autokampom s ukupno 532 komercijalnih smještajnih jedinica.

U 2025., kao i u 2024. godini, Hotel Podgorka s 204 smještajne jedinice nije bio u komercijalnoj upotrebi zbog dotrajalosti i neispunjavanja uvjeta suvremenog tržišta turističkih usluga, nego se trenutno koristi za smještaj zaposlenika. Procjena Uprave, uz suglasnost Nadzornog odbora, je da u zadanim okolnostima nije oportuno ulagati u obnovu objekta s ciljem smještaja gostiju, već se razmatra značajnija rekonstrukcija.

U sezoni 2025. smo hotel Medora Auri za goste otvorili datuma 8.4.2025, a kamp Medora Orbis 24.4.2025.

Ključni prodajni pokazatelji	2025	2024	2025/2024
Broj smještajnih jedinica*	328	328	0%
Broj prodanih smještajnih jedinica	51.506	52.386	-2%
Broj noćenja	162.640	158.395	3%
Operativni dani	194	192	1%
Zauzetost (operativni dani)	81%	83%	-3%
Zauzetost (365)	43%	44%	-2%
ABR (EUR)	233,73	212,48	10%
Prihod pansiona (EUR)	12.038.486	11.131.191	8%
RevPAR (EUR)**	36.703	33.937	8%
EBITDA***	3.932.009	4.188.239	-6%

* u 2025. godini broj smještajnih jedinica uključuje 253 smještajne jedinice hotela Medora Auri 4*, 75 smještajnih jedinica kampa Medora Orbis 4* (2024.: 253 smještajnih jedinica hotela Medora Auri 4*, 75 smještajnih jedinica Medora Orbis 4*), odnosno, ne uključuje 204 smještajne jedinice hotela Podgorka, dio kojih je korišten za potrebe smještaja radnika Društva.
** Prihod po smještajnoj jedinici iskazan je temeljen prihoda pansiona (prihod smještaja i hrane i pića pansiona) od čega u 2025. godini prihod po smještajnoj jedinici hotela Medora Auri 4* iznosi 42.234 EUR (2024.: 39.136 EUR), a prihod po smještajnoj jedinici kampa Medora Orbis 4* iznosi 18.044 EUR (2024.: 16.398 EUR)
*** EBITDA je računata sukladno klasifikaciji prema obrascima GFI POD-RDG po formuli poslovni prihodi - poslovni rashodi + amortizacija + vrijednosna usklađenja

U sezoni 2025. nastavili smo održavati fini balans između visoke profitabilnosti (EBITDA marža), visokog zadovoljstva gostiju (ocjena Medore Auri je konstantna na 9,1 od maksimalnih 10 na globalno relevantnom booking portalu, uz gotovo 3.000 prikupljenih recenzija gostiju), fanatične posvećenosti održavanju objekta (obnova kojeg je bila sad već davne 2015./2016.) i stabilnosti radnika (iznimno niska stopa fluktuacije radnika). Primjera radi, usporedivi hoteli na Makarskoj rivijeri imaju oko 700 recenzija gostiju.
Dokaz iznimne kvalitete usluge, posvećenosti osoblja, nivoa ponude hrane i pića te posebice čistoće hotela je što je Medora Auri jedan od rijetkih hotela tog kapaciteta koji je rastao u ocjeni kvalitete u sezoni 2025. (kao i 2024., 2023., 2022. i 2021.), a prema javno dostupnim ocjenama na globalno relevantnim kanalima prodaje.

Sve navedeno možemo zahvaliti našim djelatnicima i managementu, njihovoj organiziranosti u definiranju jednostavnih poslovnih procesa za provedbu kompleksnih zadataka te njihovoj posvećenosti onoj najvažnijoj figuri - gostu. Bez intencije za stvaranjem poretka po važnosti:

- Zgrada, infrastruktura i okoliš hotela i kamp bili su u 2025. održavani čak s većom posvećenošću nego li iti jednu godinu prije i ispunili su očekivanja gosta;
- Zapošljavanje, odnos prema i među zaposlenicima i svakodnevna organizacija rada minuciozno planirani i ažurno praćeni, uz pravovremene dorade i daljnja pojednostavljenja i automatizaciju u poslovnim procesima. Time je Društvo olakšalo svakodnevne zadatke srednjeg managementa te podiglo preciznost i pravovremenost izvršenja zadataka;
- Nabava roba i usluga u okolnostima nestabilnosti cijena pedantno i disciplinirano je provođena u okvirima budžeta – inflaciju Društvo je minimalno osjetilo na rashodovnoj strani;
- Prodaja je zamišljena, strukturirana i provedena na način da je petu godinu u nizu vlastita prodaja ostvarila veći prihod i od OTA kanala, ali i od fiksnih alotmanskih ugovora, dominantnih tijekom 2019. godine koju se smatra rekordnom u hrvatskom turizmu. Prodaja je nadmašila veoma ambiciozno postavljene planove za čitavih 1 milijun eura;
- Odjel Domaćinstva ostvario je cilj – uredni i čisti objekti, uz visoku produktivnost rada i često pisano izražavanje zadovoljstva gostiju, kako izravno prema hotelu, tako i neizravno kroz javne recenzije, a sve to uz podizanje učinkovitosti rada i smanjenje broja izvršitelja u odnosu na godinu ranije;
- Odjel recepcije nastavio je davati značajan doprinos stvaranju prvog dojma, ali i zadnjeg dojma, čiju važnost ne možemo dovoljno naglasiti. Recepcija je i u 2025. u potpunosti provela sve zadatke vezane uz kreiranje zadnjeg dojma, a s kojim naši gosti odlaze natrag svojim domovima, pri čemu svojim prijateljima prenose doživljaj Medore;
- Odjel hrane i pića je u 2025. imao rekordan dnevni broj obroka jer su, osim gostiju hotela, usluge koristili i gosti kampa Orbis. U proširen i obogaćen restoran donio je prijeko potrebnu funkcionalnost te ugodu korištenja za gosta;
- Odjel financija, računovodstva i kontrolinga kontinuirano je managementu i Upravi stajao na raspolaganju i svojim izvješćima dao doprinos kvaliteti procesa donošenja poslovnih odluka značajnih za financijski uspjeh. Dodatno, kvalitetno je upravljano viškovima likvidnosti Društva;
- Tim zadužen za vođenje kampa Medora Orbis zadržao je laskavu poziciju najbolje ocijenjenog kampa u Republici Hrvatskoj, što govori sve o percepciji onih koji su daleko najvažniji u ovom poslu - gostiju.

Kompanija je opet podignula dohotke u 2025., ali i u samom početku 2026. te je nastavljeno ulaganje u poboljšanje smještaja djelatnika. Također, značajna stvar je i potpuno preuzimanje brige o higijeni radne uniforme svih djelatnika. Kada je u pitanju resurs rada, najponosniji smo na činjenicu da je prekovremeni rad i tijekom 2025. (kao i 2024. i 2023.) bio samo pojava u tragovima.

Pozitivna posljedica navedenog je gotovo nepostojeća fluktuacija radne snage te, već sada možemo reći, izniman odaziv radnika za sezonu 2026., odnosno povlaštena pozicija u kojoj kompanija ne mora oglašavati potrebe za radnom snagom.

Kao rezultat svih reorganizacijskih promjena koje nastavljene i u 2025., a koje su ovdje pobrojane samo u najgrubljim crtama, gosti su vrlo visoko pozitivno ocijenili lokaciju, osoblje (čak 9.4 od 10), ponudu i kvalitetu hrane i pića. U 2025. ne možemo, kao što nismo mogli niti u 2024., istaknuti niti jedno posebno područje na koje su gosti imali negativne osvrte. Povremene prigovore management je pravovremeno percipirao i uspješno je otklonio uzroke u poslovnim procesima. Pojedinačne slučajeve nezadovoljstva, a koji se ne mogu povezati s nepravilno postavljenim poslovnim procesima, 5. godinu u nizu uspješno je preuzimao i rješavao Resident manager.

Medora Auri zadržala je nivo po kojemu cca. 50% gostiju sa relevantnog OTA kanala ostavlja recenziju, u odnosu na benchmark sličnih objekata od cca. 30%.

Kamp Medora Orbis tijekom sezone zadržao je iznimno visoku ocjenu od 9,5/10, a čime je ostao najbolje ocijenjeni kamp u Republici Hrvatskoj na globalno relevantnom booking portalu.

Osim financijskim i nefinancijskim nagradama koje su redovito upućivane prema radnicima, i na ovaj se način želim zahvaliti svakom pojedincu na doprinosu u rezultatu koji je Društvo ostvarilo u 2025. Nakon što smo u ovim ulogama petu sezonu u nizu napravili pozitivne pomake u izvrsnosti, želim nam kao kolektivu poručiti samo jedno – da se cijeli život penjemo uzbrdo.

Na kraju izvještajnog razdoblja privremeno su zatvoreni svi objekti u vlasništvu Društva. Za sezonu 2026. otvaranje hotel Medora Auri planirano je na dan 3.4.2026, a kamp Medora Orbis na dan 23.4.2026.

Procjena neizvjesnosti i rizika

Valutni rizik proistječe iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza.
Društvo je do uvođenja eura kao službene valute u RH uglavnom bilo izloženo promjenama tečaja EUR s obzirom da se Ugovori sa stranim agencijama i klijentima ugovaraju pretežno u EUR. Od 1. siječnja 2023. godine valutni rizik uvelike je smanjen pošto je poslovanje Društva s drugim valutama u značajno manjem volumenu od valute eura koja je postala domaća valuta.

Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.
Na dan 31.12.2025. g. u strukturi ukupnog dugoročnog zaduženja društvo je zaduženo kod Zagrebačke banke d.d. za investicijske kredite (1. i 2. faza) uz promjenjivu kamatnu stopu od 3,00%, dugoročni namjenski kredit za zatvaranje obveza po predstečajnoj nagodbi po promjenjivoj stopi od 5,02%, dugoročni kredit za kupnju uredskog prostora u Zagrebu po promjenjivoj stopi od 5,02%, dugoročni kredit za rekonstrukciju autokampa Medora Orbis po promjenjivoj stopi od 5,02% te dugoročni kredit za obrtna sredstva po promjenjivoj stopi od 4,34%.

Zaposleni
Na dan 31.12.2025. g. Društvo je zapošljavalo 83 radnika (31.12.2024.: 94 radnika).

Obavijest o stjecanju vlastitih dionica

U promatranom razdoblju društvo nije stjecalo vlastite dionice.

Korporativno upravljanje

Kodeks korporativnog upravljanja društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d. kontinuirano se razvija i djeluje u skladu s dobrom praksom korporativnog upravljanja. Isto se realizira kroz postavljanje strateških ciljeva, osiguranje infrastrukture koja omogućuje njihovu realizaciju, uspostavu jasne linije odgovornosti. U te svrhe Društvo primjenjuje zakonske propise te uspostavljena interna pravila i procedure.

Društvo kotira na Zagrebačkoj burzi www.zse.hr, Zagreb, I. Lučića 2a, oznaka dionice je HPDG, , te uvrštenjem primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja. Društvo će ispuniti i u zakonskim rokovima dostaviti Zagrebačkoj burzi d.d. Godišnji upitnik koji će biti objavljen na internet stranicama Zagrebačke burze i stranicama Društva.

Struktura korporativnog upravljanja Društvom temelji se na dualističkom sustavu, koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Nadzorni odbor i Uprava društva u upravljanju djeluju u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te usvojenom Statutu Društva.

Članovi Uprave Društva tijekom godine bili su kako slijedi:
- Tihomir Antunović, direktor Društva

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom godine bili su kako slijedi:
- dr.sc. Mihalina Emil, predsjednik Nadzornog odbora
- Vrgoč Darko, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
- Čujić Goran, član Nadzornog odbora,
- Križić Dario, član nadzornog odbora
- Gareljić Daria, član nadzornog odbora do 22.5.2025.
- Radonić Jure, član nadzornog odbora od 22.5.2025.

Politika zaštite okoliša

MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d. je hotelski brand koji u vlasništvu ima dva hotela i jedan auto kamp u Podgori. Naša vizija upravljanja zaštitom okoliša obuhvaća odgovorno poslovanje u cilju očuvanja okoliša, prirode te odnosa prema društvenoj zajednici radi postizanja dugoročnog poslovnog uspjeha i zadovoljstva svih zainteresiranih strana. Uprava Medora hoteli i ljetovališta d.d. razumije važnost i težinu odgovornosti prema svim zainteresiranim stranama te provodi Politiku upravljanja okolišem kojom jamči da će poslovanje biti u svrhu održivosti i očuvanja prirodnih resursa. Kako bi ostvarili svoje ciljeve MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d. se obavezuje:

- Uskladiti sve aktivnosti s važećim nacionalnim zakonskim odredbama i propisima Republike Hrvatske
- Uskladiti sve aktivnosti s međunarodnom normom ISO 14001 i drugim normama usmjerenim na zaštitu okoliša, a koje su nadležne za opseg naših djelatnosti
- Uskladiti sve aktivnosti s internim standardima rada organizacije kojoj je primarna djelatnost smještaj i prehrana gostiju
- Odgovorno prepoznati i upravljati svim aspektima procesa rada i pružanja usluga kako bi se negativni utjecaji sveli na najmanju razinu
- Sprječavati i smanjivati onečišćenja na mjestu njihovog nastajanja
- Odgovorno upravljati otpadom koji nastaje unutar procesa svih razina rada organizacije
- Koristiti najprihvatljivije izvore energije gdje god je to moguće
- Odgovorno i sustavno educirati zaposlenike te razvijati svijest u području očuvanja i unaprjeđivanja prirodnih resursa
- Aktivno surađivati s lokalnom zajednicom te održivo koristiti autohtone prirodne resurse
- Dugoročno planirati i razvijati suradnju s dobavljačima i drugim zainteresiranim stranama na osiguravanju uvjeta za zaštitu okoliša
- Kontinuirano razvijati i poboljšavati poslovne procese u smjeru odgovornog upravljanja i zaštite okoliša
- Osigurati sve potrebne resurse za realizaciju ciljeva i politike zaštite okoliša.

MEDORA
HOTELS & RESORTS
Dotakni more, zagrli planinu.

ODGOVORNOSTI UPRAVE ZA PRIPREMU I ODOBRAVANJE GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA I IZVJEŠTAJA POSLOVODSTVA

Uprava treba za svaku poslovnu godinu pripremiti financijske izvještaje koji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d (dalje u tekstu „Društvo“) te njegovu uspješnost i njegove novčane tokove, u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije, te je odgovorna za vođenje odgovarajuće računovodstvene evidencije potrebne za pripremu tih financijskih izvještaja u bilo koje vrijeme. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje raspoloživih mjera u cilju očuvanja imovine Društva i sprječavanja i ustanovljavanja prijevare i drugih nepravilnosti.

Uprava je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s primjenjivim računovodstvenim standardima te ih potom treba dosljedno primjenjivati, donositi razumne i razborite prosudbe i procjene, pripremati financijske izvještaje temeljem principa neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Društvo nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

Uprava Društva je također odgovorna za sastavljanje i sadržaj izvještaja poslovodstva, sukladno zahtjevima članka 24. Zakona o računovodstvu. Izvještaj poslovodstva prikazan je na stranicama 1 do 5 i odobren od strane Uprave Društva 27. veljače 2026. godine te potpisano u skladu s tim.

Tihomir Antunović, direktor

Tel: +385 1 2395 741
E-mail: bdo-croatia.hr

BDO Croatia d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 180

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d., Podgora

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d., Mrkušića dvori 2, Podgora („Društvo“) za godinu koja je završila 31. prosinca 2025., koji obuhvaćaju Izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2025., Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaj o novčanim tokovima i Izvještaj o promjenama vlasničke glavnice za tada završenu godinu, kao i Bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2025. njegovu financijsku uspješnost i novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije („MSFI“).

Osnova za Mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su podrobnije opisane u našem Izvještaju neovisnog revizora u odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koje je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kako je primjenjivo na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa, zajedno s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključno revizijsko pitanje

Ključna revizijska pitanja jesu ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti u našoj reviziji godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuju prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih naših resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Utvrdili smo da je niže navedeno pitanje ključno revizijsko pitanje koje treba objaviti u našem Izvještaju neovisnog revizora.

Registrirano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem 080044149
OIB 76394522236

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Ključno revizijsko pitanje (nastavak)

Vrednovanje zemljišta i građevinskih objekata	
Kao što je navedeno u Bilješci 15 Materijalna imovina, na dan 31. prosinca 2025. godine zemljišta i nekretnine u godišnjim financijskim izvještajima iznosila su 48.494 tisuća eura (na 31. prosinca 2024. godine u iznosu od 48.643 tisuće eura). Navedena imovina se nakon početnog priznavanja mjeri po modelu revalorizacije te se iskazuje u revaloriziranom iznosu koji čini njezina fer vrijednost na datum revalorizacije umanjena za naknadno akumuliranu amortizaciju i naknadno akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti.	
Ključno revizijsko pitanje	**Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje**
Računovodstveni tretman navedene imovine zahtijeva da se revalorizacija provodi dovoljno redovito tako da se knjigovodstvena vrijednost ne bi znatno razlikovala od one do koje bi se došlo utvrđivanjem fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja. Društvo je revaloriziralo imovinu na dan 31. prosinca 2023. godine, dok je tijekom 2024. i 2025. godine nastavilo obračunavati amortizaciju sukladno procijenjenom korisnom vijeku trajanja imovine. Usmjerili smo pozornost na ovo pitanje zbog značajnosti imovine te značajnih prosudba koje se odnose na tržišnu vrijednost vezanih uz opisani računovodstveni tretman. **Povezane objave u pripadajućim godišnjim financijskim izvještajima** Za dodatne informacije vidjeti bilješke 2.10 – Nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina, 15 – Materijalna imovina u financijskim izvještajima.	Revizijske procedure vezane za ovo područje uključuju: - angažman našeg vlastitog stručnjaka za kritičko ocjenjivanje procjene vrijednosti izrađene od strane neovisnog procjenitelja angažiranog od strane Društva, za cjelokupni portfelj koje Društvo posjeduje, na dan 31. prosinca 2023. godine te korištene metodologije za utvrđivanje vrijednosti imovine; - Ocjenu razumnosti ključnih pretpostavki korištenih u modelu procjene vrijednosti zemljišta i građevina te usporedbu ključnih pretpostavki s dostupnim vanjskim informacijama; - Test usklade knjiženog iznosa sa procjenama vrijednosti zemljišta i građevina; - Provjeru obračuna amortizacije tijekom 2025. godine te - Provjera objavljenih informacija u financijskim izvještajima.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvještaj poslovodstva i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključene u Godišnji izvještaj, ali ne uključuju financijske izvještaje i naš izvještaj revizora o njima. Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.
U pogledu Izvještaja poslovodstva i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvještaj poslovodstva sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu i sadrži li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja podatke iz članka 25. Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:
1. su informacije u priloženom Izvještaju poslovodstva i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima;

2. je priloženi Izvještaj poslovodstva sastavljen u skladu sa člankom 24. Zakona o računovodstvu; te

3. priložena Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 25. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvještaju poslovodstva i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja.

U tom smislu nemamo što izvijestiti.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati Izvještaj neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji.

Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

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

- prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem Izvještaju neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje.

Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg Izvještaja neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje da smo postupili u skladu s relevantnim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem Izvještaju neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem Izvještaju neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobit javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvještaj o drugim zakonskim zahtjevima

Na dan 23. travnja 2025. imenovala nas je Glavna skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu.

Na datum ovog Izvještaja neprekinuto smo angažirani za obavljanje zakonske revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva od 2023. godine što ukupno iznosi 3 godine.

U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu, u iznosu od 175 tisuća eura što predstavlja približno 7% od dobiti prije poreza za 2025. godinu.

Odabrali smo dobiti prije poreza kao mjerilo značajnosti jer smatramo da se radi o najprikladnijem mjerilu s obzirom na činjenicu da je Društvo listano na Zagrebačkoj burzi.

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvještajem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu i datuma ovog Izvještaja nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Izvještaj o drugim zakonskim zahtjevima (nastavak)

Izvještaj temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje

Izvještaj o uvjerenju revizora o usklađenosti godišnjih financijskih izvještaja (dalje u tekstu: financijski izvještaji), sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24 i 126/25) primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (dalje: Uredba o ESEF-u).

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u elektroničkoj datoteci *MEDORA-2025-12-31-hr*, u svim značajnim aspektima pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti Uprave i onih zaduženih za upravljanje

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu s Uredbom o ESEF-u. Osim toga, Uprava Društva odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog prijevare ili pogreške.
Uprava Društva također je odgovorna za:

- objavljivanje javnosti financijskih izvještaja sadržanih u godišnjem izvještaju u važećem XHTML formatu;
- odabir i korištenje XBRL oznaka u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

Odgovornosti revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjeni) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija.

Obavljeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obim odabranih procedura ovise o prosudbi revizora. Razumno uvjerenje je visok stupanj uvjerenja, međutim ne osigurava da će opseg testiranja otkriti svaku značajnu (materijalnu) neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u,
- stekli smo razumijevanje internih kontrola Društva relevantnih za primjenu zahtjeva Uredbe o ESEF-u,
- identificirali smo i procijenili rizike značajne neusklađenosti s Uredbom o ESEF-u zbog prijevare ili pogreške; i
- na temelju toga, osmislili i oblikovali postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Izvještaj temeljem zahtjeva Uredbe o ESEF-u (nastavak)

Obavljeni postupci (nastavak)

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnji izvještaj, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u godišnjim financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u, označeni i sva označavanja ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
- korišten je XBRL jezik za označavanje,
- korišteni su elementi osnovne taksonomije navedene u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
- oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dovoljni i prikladni da pruže osnovu za naš zaključak.

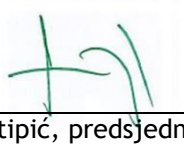
Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim materijalno značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom Izvještaju neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnji izvještaj za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Angažirani partner u reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu koji ima za posljedicu ovaj Izvještaj neovisnog revizora je Ivan Čajko, ovlašteni revizor.

U Zagrebu, 27. veljače 2026. godine
BDO Croatia d.o.o.
Radnička cesta 180
10000 Zagreb



Hrvoje Stipić, predsjednik Uprave

Ivan Čajko, ovlašteni revizor

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVATNOJ DOBITI

za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.

POSLOVNI PRIHODI		**2024.**	**2025.**
		EUR	EUR
Prihodi od prodaje	*3.*	11.953.991	12.765.621
Ostali poslovni prihodi	*4.*	375.677	150.779
Ukupno poslovni prihodi		**12.329.668**	**12.916.400**
POSLOVNI RASHODI			
Troškovi sirovina i materijala	*5.*	(2.095.632)	(2.423.356)
Ostali vanjski troškovi	*6.*	(2.989.599)	(3.371.852)
Troškovi osoblja	*7.*	(2.693.508)	(2.870.608)
Amortizacija	*8.*	(984.254)	(1.025.523)
Ostali troškovi i poslovni rashodi	*9.*	(362.690)	(318.575)
Vrijednosna usklađenja		(34.546)	-
Ukupno poslovni rashodi		**(9.160.229)**	**(10.009.914)**
DOBIT IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI		**3.169.439**	**2.906.486**
FINANCIJSKI PRIHODI	*10.*	15.071	2.410
FINANCIJSKI RASHODI	*11.*	(561.897)	(397.437)
GUBITAK IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		**(546.826)**	**(395.027)**
Dobit prije oporezivanja		**2.622.613**	**2.511.459**
Porez na dobit	*12.*	(473.734)	(315.526)
DOBIT TEKUĆE GODINE		**2.148.879**	**2.195.933**
Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak			
Promjena revalorizacijskih rezervi		-	-
Porez na dobit		-	-
Ostala sveobuhvatna dobit		**-**	**-**
UKUPNA SVEOBUHVATNA DOBIT		**2.148.879**	**2.195.933**

Značajne računovodstvene politike i bilješke na stranama 18 do 49 sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

IMOVINA		**31.12.2024.**	**31.12.2025.**
Dugotrajna imovina		EUR	EUR
Nematerijalna imovina	*14.*	2.567.150	2.510.288
Materijalna imovina	*15.*	50.758.348	50.855.344
Financijska imovina	*16.*	17.682	27.075
Odgođena porezna imovina	*13.*	333.786	-
Ukupno dugotrajna imovina		**53.676.966**	**53.392.707**
Kratkotrajna imovina			
Zalihe	*17.*	258.341	340.841
Potraživanja od kupaca	*18.*	3.879	11.314
Potraživanja od države i drugih institucija	*19.*	111.334	134.473
Ostala kratkotrajna potraživanja	*20.*	357.686	387.476
Novac u blagajni i banci	*21.*	1.802.442	2.010.212
Plaćeni troškovi i odgođena naplata prihoda	*22.*	219.627	128.195
Ukupno kratkotrajna imovina		**2.753.309**	**3.012.511**
UKUPNA IMOVINA		**56.430.275**	**56.405.218**
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital			
Upisani kapital	*23.*	10.480.124	10.480.124
Kapitalne rezerve	*24.*	1.523.927	1.523.927
Zakonske rezerve		524.006	524.006
Revalorizacijske rezerve	*25.*	18.251.130	18.167.945
Zadržana dobit	*26.*	6.948.752	9.180.815
Dobit tekuće godine		2.148.879	2.195.933
Ukupno kapital		**39.876.818**	**42.072.750**
Dugoročne obveze	*27.*	**13.405.571**	**11.524.697**
Kratkoročne obveze			
Obveze po kreditima	*28.*	2.070.169	1.928.454
Obveze po najmovima	*29.*	92.593	17.657
Obveze za primljene predujmove	*30.*	977	3.006
Obveze prema dobavljačima	*31.*	46.531	62.854
Obveze prema zaposlenicima	*32.*	101.410	90.096
Obveze za poreze, doprinose i druga davanja	*33.*	52.776	51.413
Ostale kratkoročne obveze	*34.*	77.000	2.000
Obračunati troškovi	*35.*	10.580	9.500
Plaćeni prihod budućeg razdoblja	*36.*	695.850	642.791
Ukupno kratkoročne obveze		**3.147.886**	**2.807.771**
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		**56.430.275**	**56.405.218**

Značajne računovodstvene politike i bilješke na stranama 18 do 49 sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA U KAPITALU I REZERVAMA

	Upisani kapital EUR	Zakonske rezerve EUR	Kapitalne rezerve EUR	Revalorizacijske rezerve EUR	Zadržana dobit EUR	Dobit tekuće godine EUR	Ukupno EUR
Stanje na dan 1. siječnja 2024.	**10.480.124**	**524.006**	**1.523.927**	**18.363.302**	**5.209.179**	**1.627.400**	**37.727.938**
Promjena revalorizacijskih rezervi	-	-	-	(112.173)	112.173	-	-
Prijenos u zadržanu dobit/zakonske rezerve	-	-	-	-	1.627.400	(1.627.400)	-
Dobitak tekuće godine	-	-	-	-	-	2.148.879	**2.148.879**
Stanje na dan 31. prosinca 2024.	**10.480.124**	**524.006**	**1.523.927**	**18.251.130**	**6.948.752**	**2.148.879**	**39.876.818**
Stanje na dan 1. siječnja 2025.	**10.480.124**	**524.006**	**1.523.927**	**18.251.130**	**6.948.752**	**2.148.879**	**39.876.818**
Promjene revalorizacijskih rezervi	-	-	-	(83.184)	83.184	-	-
Prijenos u zadržanu dobit/zakonske rezerve	-	-	-	-	2.148.879	(2.148.879)	-
Dobitak tekuće godine	-	-	-	-	-	2.195.933	**2.195.933**
Stanje na dan 31. prosinca 2025.	**10.480.124**	**524.006**	**1.523.927**	**18.167.945**	**9.180.815**	**2.195.933**	**42.072.750**

Značajne računovodstvene politike i bilješke na stranama 18 do 49 sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.

		2024.	2025.
		u eurima	
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti			
Dobit prije poreza za godinu	12.	2.622.613	2.511.459
Usklađen za:			
Amortizacija	8.	984.254	1.025.523
Dobici i gubici od prodaje i vrij. usklađenja dug. imovine		(168.973)	7.111
Prihod od kamata	10.	(14.901)	(2.239)
Rashodi od kamata	11.	561.844	397.324
Rezerviranja		-	-
Tečajne razlike (nerealizirane)		(117)	(58)
Dobit prije primjena u radnom kapitalu		**3.984.720**	**3.939.120**
Povećanje/(smanjenje) kratkoročnih obveza		19.065	(75.162)
(Povećanje)/smanjenje potraživanja		(82.251)	(60.364)
(Povećanje)/smanjenje zaliha		(13.029)	(82.500)
Ostala (povećanja)/smanjenja radnog kapitala		(118.849)	37.293
Novac iz poslovanja		**3.789.656**	**3.758.387**
Novčani izdaci za kamate		(893.848)	(358.341)
Plaćeni porez na dobit		-	-
Neto novac iz poslovnih aktivnosti		**2.895.808**	**3.400.046**
Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti			
Novčani primici za kupnju dugotrajne imovine		939.019	-
Novčani primici od kamata		16.917	2.239
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne imovine		(977.079)	(1.072.766)
Neto novac iz investicijskih aktivnosti		**(21.143)**	**(1.070.527)**
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti			
Primici od dugoročnih kredita		-	-
Novčani izdaci za otplatu kredita i zajmova		(2.720.648)	(2.029.156)
Novčani izdaci za financijski najam		(91.384)	(92.593)
Neto novac iz financijskih aktivnosti		**(2.812.032)**	**(2.121.749)**
Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata		**62.633**	**207.770**
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		**1.725.915**	**1.802.442**
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	**21.**	**1.802.442**	**2.010.212**

Značajne računovodstvene politike i bilješke na stranama 18 do 49 sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA, dioničko društvo za hotelijerstvo i trgovinu, Podgora posluje u Hrvatskoj. Sjedište Društva je Mrkušića dvori 2, Podgora. Društvo je osnovano sa svrhom pružanja usluga ugostiteljstva i prodaji i posredovanju u prodaji ugostiteljskih usluga. Društvo je registrirano 28. prosinca 1994. godine kod Trgovačkog suda u Splitu, MBS 060008652, OIB 90637704245 pod nazivom Hoteli Podgora d.d.

Temeljni kapital Društva iznosi 10.480.124,00 EUR i podijeljen je na 7.896.250 redovnih dionica bez nominalnog iznosa. Vlasnička struktura kapitala prikazana je u bilješci 23 uz financijske izvještaje.

Na dan 31. prosinca 2025. i 2024. godine dionica Društva uvrštene su u kotaciju Redovito tržišta na Zagrebačkoj burzi.

Članovi Uprave Društva tijekom godine bili su kako slijedi:

- Tihomir Antunović, član Uprave i direktor

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom godine bili su kako sliijedi:

- dr.sc. Mihalina Emil, predsjednik Nadzornog odbora
- Vrgoč Darko, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
- Čujić Goran, član Nadzornog odbora
- Križić Dario, član nadzornog odbora
- Gareljić Daria, član nadzornog odbora, do 22.5.2025
- Radonić Jure, član nadzornog odbora, od 22.5.2025

Broj zaposlenih na temelju sati rada u 2025. godine iznosio je 120 zaposlenika, dok je u 2024. godini iznosio 126 zaposlenika.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

2.1 Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI“) koje je usvojila Europska unija („MSFI usvojeni od strane EU“).

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave dana 27. veljače 2026. godine.

2.2 Osnove mjerenja

Ovi financijski izvještaji sastavljeni su po načelu povijesnog ili amortiziranog troška, osim za financijsku imovinu po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak koja je iskazana po fer vrijednosti i osim za građevinske objekte i pripadajuća zemljišta koji se naknadno se iskazuju po revaloriziranom iznosu.

2.3 Korištenje prosudbi i procjena

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI zahtijeva donošenje prosudbi, procjena i pretpostavki od strane Uprave koje utječu na primjenu politika i objavljenih iznosa imovine i obveza, prihoda i troškova. Procjene i povezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i različitim drugim faktorima koji se smatraju realnima u određenim okolnostima, čiji rezultati čine osnovu za donošenje prosudbi o knjigovodstvenim vrijednostima imovine i obveza koje nisu direktno vidljive iz ostalih izvora. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.3 Korištenje prosudbi i procjena (nastavak)

Procjene i pripadajuće pretpostavke redovito se pregledavaju. Promjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju u kojem je promjena procjene napravljena, ako promjena utječe samo na to razdoblje. Ako promjena utječe na razdoblje u kojem je nastala i na buduća razdoblja, priznaje se u razdoblju u kojem je nastala i u budućim razdobljima.

2.4 Funkcionalna i prezentacijska valuta

Stavke uključene u financijski izvještaj Društva iskazane su u eurima koji predstavljaju valutu primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcionalna valuta).

U financijskim izvještajima za godinu završenu 31. prosinca 2024. i 31. prosinca 2025. godine financijski podaci iskazani su u eurima.

2.5 Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji su stupili na snagu

Promjene računovodstvenih politika i objava

Usvojene računovodstvene politike su u skladu s računovodstvenim politikama prethodne financijske godine osim izmjena navedenih u nastavku koje su rezultat izmjena i dopuna Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MSFI) usvojenih od strane Društva od 1. siječnja 2025. godine i koje nisu imale značajnog utjecaja na financijske izvještaje. Društvo nije ranije usvojilo niti jedan standard ni tumačenje ili dopune postojećih standarda koje su objavljene od strane Odbora za međunarodne standarde financijskog izvještavanja ('Odbor'), a da nisu stupile na snagu.

a) Prva primjena novih izmjena postojećih standarda na snazi za tekuće izvještajno razdoblje

U razdoblju koje počinje 1.siječnja 2025.godine na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS") i usvojila Europska unija:

- Učinci promjena tečaja stranih valuta: nemogućnost konverzije (Izmjena MRS-a 21„Učinci promjena tečaja stranih valuta")

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva.

Sljedeći ilustrativni primjeri izdani su tijekom 2025. godine bez datuma stupanja na snagu:

- Ilustrativni primjeri o izvještavanju o neizvjesnostima u financijskim izvještajima

Dana 28. studenog 2025. godine, Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (OMRS) izdao je Objave o neizvjesnostima u financijskim izvještajima – Ilustrativni primjeri, kojima je izmijenjeno više MSFI računovodstvenih standarda kako bi se uključili ilustrativni primjeri koji pokazuju kako tvrtke mogu primijeniti MSFI računovodstvene standarde prilikom izvještavanja o učincima neizvjesnosti u svojim financijskim izvještajima. Ilustrativni primjeri prateći su materijali uz MSFI računovodstvene standarde i nemaju datum stupanja na snagu. OMRS je izdao gotovo konačnu verziju ilustrativnih primjera u srpnju 2025 godine.

Društvo je uzelo u obzir ove ilustrativne primjere prilikom pripreme financijskih izvještaja i nisu bile potrebne dodatne objave ili promjene u prezentaciji.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.5 Standardi, tumačenja i izmjene objavljenih standarda koji su stupili na snagu (nastavak)

b) Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Sljedeće izmjene stupaju na snagu za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2026.:

- Izmjene i dopune Klasifikacije i mjerenja financijskih instrumenata (Izmjene i dopune MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“))
- Ugovori koji se odnose na električnu energiju ovisnu o prirodi (Dodaci MSFI-ju 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ju 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih izmjena računovodstvenih standarda.

c) Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutačno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih novih standarda i izmjena postojećih standarda, o čijem usvajanju Europska unija dana godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):
Sljedeći standardi su na snazi za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2027.:

- MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima
- MSFI 19 Podružnice bez javne odgovornosti: objave.

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih računovodstvenih standarda i izmjena.

MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima, koji je izdao IASB u travnju 2024., zamjenjuje MRS 1 i rezultirat će velikim posljedičnim izmjenama računovodstvenih standarda MSFI, uključujući MRS 8 Osnove sastavljanja financijskih izvještaja (preimenovan iz Računovodstvene politike, Promjene u računovodstvenim procjenama i pogreške). Iako MSFI 18 neće imati nikakav učinak na priznavanje i mjerenje stavki u financijskim izvještajima, očekuje se da će imati značajan učinak na prezentaciju i objavljivanje određenih stavki. Ove promjene uključuju kategorizaciju i međuzbrojeve u izvještaju o dobiti ili gubitku, združivanje/raščlanjivanje i označavanje informacija te objavljivanje mjera učinka koje je definirala uprava.

Društvo ne očekuje da će imati pravo na primjenu MSFI-ja 19.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.6 Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodanu robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, procijenjene povrate, rabate i diskonte.

Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada je vjerojatno da će Društvo ostvariti buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od usluga

Prihodi od usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene, prema stupnju dovršenosti, na osnovu udjela stvarno obavljenih usluga u odnosu na ukupne usluge koje se trebaju obaviti.

Društvo ostvaruje prihode obavljajući turističke i agencijske poslove s inozemstvom, prodajom i posredovanjem u prodaji ugostiteljskih i turističkih usluga (smještaj u hotelima i kampovima) te pružanjem ostalih popratnih rekreacijskih djelatnosti.

(b) Prihod od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovici koristeći metodu efektivne kamatne stope. Prihodi od kamata priznaju se kao financijski prihod u računu dobiti i gubitka.

(c) Prihod od najma

Najmovi se svrstavaju kao financijski najmovi kad god se većim dijelom svi rizici i nagrade povezani s vlasništvom nad sredstvom prenose na najmoprimca tijekom trajanja najma. Svi drugi najmovi svrstani su u poslovne najmove.

Prihod od poslovnih najmova obračunava se na linearnoj osnovi tijekom trajanja najma.

2.7 Poslovni rashodi

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili iscrpljenja imovine ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, osim onog u svezi s raspodjelom sudionicima u kapitalu.

2.8 Financijski prihodi i rashodi

Financijski prihodi i rashodi se priznaju u dobiti ili gubitku kako nastaju. Financijski prihodi i rashodi uključuju prihode i rashode od kamata, prihode od dividendi i udjela u dobiti, realiziranu i nerealiziranu dobit i gubitak od trgovanja te tečajne razlike.

2.9 Oporezivanje

Društvo obračunava i plaća poreze sukladno hrvatskom Zakonu. Porezni rashod koji se obračunava na rezultat za godinu sastoji se od tekućeg poreza i odgođenog poreza. Tekući porez predstavlja pretpostavljeni iznos poreza koji se plaća na oporezivi iznos dobiti za poslovnu godinu uz primjenu poreznih stopa važećih na dan izvještaja o financijskom položaju te svih korekcija iznosa porezne obveze za prethodna razdoblja.

Iznos odgođenog poreza izračunava se metodom bilančne obveze, pri čemu se uzimaju u obzir privremene razlike između knjigovodstvenih vrijednosti imovine i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koristi za potrebe izračuna poreza. Iznos odgođenog poreza

temelji se na pretpostavljenom načinu realizacije ili namire knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza po važećim poreznim stopama na dan izvještaja o financijskom položaju.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.9 Oporezivanje (nastavak)

Odgođena porezna imovina priznaje se u trenutku kada je vjerojatno da će buduća oporeziva dobit biti dostatna da se po toj osnovi iskoristi odgođena porezna imovina. Na svaki datum izvještavanja, Društvo mora odrediti nerealiziranu odgođenu poreznu imovinu i knjigovodstvenu vrijednost odgođene porezne imovine.

2.10 Nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina

Priznavanje i mjerenje

Stavke opreme, postrojenja i nematerijalne imovine vrednuju se po povijesnom trošku ulaganja umanjenom za akumuliranu amortizaciju i, ukoliko postoje, gubitke od umanjenja. Trošak ulaganja uključuje troškove koji se izravno mogu pripisati nabavi imovine. Kupljeni software koji je ključan za funkcionalnost povezane opreme se kapitalizira kao dio te opreme.

Stavke nekretnina koja uključuju građevinske objekte i pripadajuća zemljišta naknadno se iskazuju po revaloriziranom iznosu koji čini njegova fer vrijednost na datum revalorizacije, umanjena za kasnije akumuliranu amortizaciju i, ukoliko postoje, kasnije gubitke od umanjenja.

Tamo gdje dijelovi opreme imaju različiti korisni vijek trajanja, evidentiraju se kao posebne stavke opreme.

Društvo priznaje, unutar knjigovodstvene vrijednosti, stavke opreme i troškove zamjene dijelova određene stavke u trenutku nastanka, ukoliko je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ugrađene u tu komponentu pritjecati u Društvo i ako je taj trošak pouzdano mjerljiv. Svi ostali troškovi popravaka priznaju se kao trošak u razdoblju u kojem nastaju.

Amortizacija se priznaje u dobiti ili gubitku primjenjujući linearnu metodu kako bi se troškovi amortizacije rasporedili na preostali procijenjeni korisni vijek trajanja opreme i nematerijalne imovine. Imovina u pripremi se ne amortizira.

Procijenjeni vijek trajanja imovine bio je kako slijedi:

	2024.	**2025.**
Građevinski objekti	75 godina	75 godina
Oprema	4-10 godina	4-10 godina
Prijevozna sredstva	4-8 godina	4-8 godina
Nematerijalna imovina		
Ulaganja u tuđu imovinu	5-50 godina	5-50 godina
Koncesije	50 godina	50 godina

Korisni vijek upotrebe i metoda obračuna amortizacije periodično se pregledavaju (najmanje godišnje) kako bi se osiguralo da su metoda i razdoblje obračuna amortizacije u skladu s očekivanim ekonomskim koristima koje nose oprema i nematerijalna imovina.

Knjigovodstvena vrijednost stavke imovine otpisuje se odmah do njenog nadoknadivog iznosa ukoliko je njena knjigovodstvena vrijednost veća od procijenjenog nadoknadivog iznosa. Dobici i gubici od prodaje određuju se usporedbom prodajne cijene s knjigovodstvenom vrijednošću i uključuju se u dobit ili gubitak.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.10 Nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna imovina (nastavak)

Troškovi redovnog održavanja direktno se priznaju u poslovni rezultat. Troškovi održavanja kapitaliziraju se u iznimnim slučajevima kada održavanje rezultira značajnim ili suštinskim poboljšanjem imovine na koju se odnosi.

Umanjenja vrijednosti nefinancijske imovine

Godišnje se ispituje umanjenje vrijednosti imovine koja ima neograničen korisni vijek uporabe i koja se ne amortizira. Imovina koja se amortizira pregledava se zbog umanjenja vrijednosti kada događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknadiva.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadivog iznosa. Nadoknadivi iznos je fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednosti imovine u uporabi, ovisno o tome koji je viši. Za potrebe procjene umanjenja vrijednosti, imovina se grupira na najniži nivo kako bi se pojedinačno utvrdio novčani tijek (jedinice stvaranja novca). Nefinancijska imovina za koju je iskazan gubitak od umanjenja vrijednosti, provjerava se na svaki datum izvještavanja radi mogućeg ukidanja umanjenja vrijednosti.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja generira novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja generira novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

MSFI 16 - Najmovi

MSFI 16 objavljen je u siječnju 2016. godine i zamjenjuje MRS 17 - *Najmovi,* IFRIC 4 - *Određivanje uključuje li sporazum najam*, SIC 15 - *Poslovni najam-poticaji* i SIC 27 - *Promjena sadržaja transakcija uključujući pravni oblik najma*. MSFI 16 postavlja načela priznavanja, mjerenja, prezentiranja i objavljivanja najmova te zahtjeva drugačije evidentiranje poslovnih najmova od strane najmoprimca.

Standard uključuje dva izuzetka u priznavanju za najmoprimca - najam imovine „male vrijednosti“ te kratkoročni najam, odnosno najam s periodom od 12 mjeseci ili kraćim koji ne sadrže opciju kupnje.

Menadžment Društva će za svaku vrstu predmeta najma odlučiti dali će primijeniti ovo izuzeće. Na datum početka najma, najmoprimac će priznati obveze za najam iskazanu po sadašnjoj vrijednosti svih plaćanja u vezi s najmom koja nisu izvršena na taj dan, te, po trošku, imovinu koja predstavlja pravo korištenja imovine tijekom perioda najma. Nakon prvog dana trajanja najma, najmodavac obavezu po osnovu najma treba mjeriti tako da: povećava knjigovodstvene vrijednosti kako bi se uzela u obzir kamata na obavezu po osnovu najma; umanjuje knjigovodstvene vrijednosti kako bi se uzela u obzir izvršena plaćanja po osnovu najma; i ponovno mjeri knjigovodstvene vrijednosti kako bi se uzele u obzir sve eventualne ponovne procjene ili preinake najma (promjene razdoblja najma, promjene diskontne stope, promjene u procjeni prava otkupa). Najmoprimci će u računu dobiti i gubitka za tekuće razdoblje imati iskazane troškove na ime kamata na obveze za najam u okviru financijskih troškova, te troškove amortizacije prava na korištenje imovine u okviru poslovnih prihoda. Načelno, najmoprimac će odvojiti komponente koje se odnose na najam od komponenti koje se po ugovoru ne odnose na najam.

Društvo je usvojilo ovaj standard za poslovnu godinu koja počinje 01. siječnja 2019. godine. Menadžment je analizom zaključio da usvajanje standarda nema značajnog utjecaja na financijske izvještaje Društva.

2.11 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Operativni segmenti su dijelovi subjekta o kojima se izvještava na način koji je konzistentan s internim izvještavanjem koje se prezentira glavnom donositelju poslovnih odluka. Glavni donositelj poslovnih odluka koji je odgovoran za donošenje odluka o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti njegovo poslovanje identificiran je kao Uprava Društva koja donosi strateške odluke.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.12 Financijski instrumenti

Klasifikacija

Društvo klasificira svoju financijsku imovinu i financijske obveze u sljedeće kategorije: kao imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku, po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka temeljem subjektova poslovnog modela i obilježja financijske imovine s ugovorenim novčanim tokovima. Uprava odlučuje o klasifikaciji odmah pri inicijalnom priznavanju.

a) Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Ova kategorija uključuje: financijske instrumente namijenjene trgovanju (uključujući derivativne instrumente) i instrumente koje je rukovodstvo početno odredilo kao instrumente po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Društvo za upravljanje priznaje financijsku imovinu i obveze po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak kada se:

- imovinom i obvezama upravlja, vrednuje ili interno izvještava na osnovi fer vrijednosti,
- priznavanjem eliminira ili značajno umanjuje računovodstvena neusklađenost koja bi u protivnom nastala, ili
- imovina ili obveze sadrže ugrađeni derivativ koji značajno mijenja novčane tokove koji bi inače proizlazili iz ugovora.

b) Financijska imovina po amortiziranom trošku

Financijska imovina mjeri se po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba uvjeta navedena u nastavku:

- financijska se imovina drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovorenih novčanih tokova i
- na temelju ugovorenih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

c) Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina mjeri se po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba uvjeta navedena u nastavku:

- financijska se imovina drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje prikupljanjem ugovorenih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- na temelju ugovorenih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice

Mjerenje i priznavanje

Društvo priznaje svoju financijsku imovinu na datum trgovanja. Ulaganja se početno priznaju po fer vrijednosti uvećanoj za troškove transakcije za cjelokupnu financijsku imovinu koja nije iskazana po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Financijska imovina iskazana po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka početno se priznaje po fer vrijednosti, a trošak transakcije iskazuje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Financijska imovina se prestaje priznavati kada isteknu ili su prenesena prava na primitak novčanih tokova od ulaganja ili kada je Društvo prenijelo sve bitne rizike i koristi vlasništva.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.12 Financijski instrumenti (nastavak)

Krediti i potraživanja početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno su mjereni po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope. Dobici i gubici nastali iz

promjena u fer vrijednosti financijske imovine po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazuju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem su nastali.

Ako tržište za neku financijsku imovinu nije aktivno Društvo utvrđuje fer vrijednost pomoću tehnika procjene vrijednosti u skladu s MSFI 13 – *Mjerenje fer vrijednosti.*

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Društvo priznaje rezervacije za umanjenje vrijednosti za očekivane kreditne gubitke za financijsku imovinu koja se vodi po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Očekivani kreditni gubici predstavljaju procjenu kreditnih gubitaka na temelju vjerojatnosti tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta. Novčani je manjak razlika između novčanih tokova koji subjektu dospijevaju u skladu s ugovorom i novčanih tokova čiji primitak Društvo očekuje. Budući da se pri određivanju očekivanih kreditnih gubitaka u obzir uzimaju i iznos i vrijeme plaćanja, kreditni gubitak nastaje čak i ako subjekt očekuje plaćanje u cijelosti, ali nakon ugovorenog dospijeća.

Za potraživanja od kupaca Društvo primjenjuje praktični, odnosno pojednostavljeni pristup mjerenju očekivanih kreditnih gubitaka.

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada ugovorna prava na novčane tokove od te financijske imovine isteknu ili u slučaju prijenosa financijske imovine kada taj prijenos udovoljava uvjetima prestanka priznavanja u skladu s MSFI-om 9: „*Financijski instrumenti“*.

Financijske obveze prestaju se priznavati kada se ugovorne obveze podmire, otkažu ili isteknu.

Specifični instrumenti

a) Novac i novčani ekvivalenti

Novac obuhvaća tekuće račune i depozite kod banaka s originalnim ugovornim dospijećem do tri mjeseca. Novčani ekvivalenti su kratkoročna, vrlo likvidna ulaganja koja se mogu zamijeniti za poznati iznos novca i podložna su riziku promjene vrijednosti koji nije značajan te se drže s namjerom podmirivanja kratkoročnih novčanih obveza, a ne radi ulaganja ili drugih razloga.

b) Vlasničke vrijednosnice

Vlasničke vrijednosnice klasificirane su kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka (financijski instrumenti namijenjeni trgovanju) i vrednuju se po fer vrijednosti, osim ukoliko ne postoji pouzdana mjera fer vrijednosti, kada se one vrednuju po trošku stjecanja, umanjenom za umanjenje vrijednosti.

c) Dužničke vrijednosnice

Dužničke vrijednosnice klasificirane su kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka (financijski instrumenti namijenjeni trgovanju) i vrednuju se po fer vrijednosti. Dužničke vrijednosnice uključuju domaće državne obveznice.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.13 Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja

Potraživanja od kupaca, potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika te potraživanja od države i drugih institucija iskazuju se u poslovnim knjigama na temelju uredne isprave o nastanku poslovnog događaja i podataka o njegovoj vrijednosti. Navedena potraživanja predstavljaju nederivativnu financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjem koja ne kotira na aktivnom tržištu.
Potraživanja dospijevaju u roku do godine dana i klasificiraju se kao kratkoročna potraživanja.

Za potraživanja od kupaca Društvo primjenjuje praktični, odnosno pojednostavljeni pristup mjerenju očekivanih kreditnih gubitaka.

2.14 Obveze prema dobavljačima i ostale obveze

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze priznaju se inicijalno po fer vrijednosti, a naknadno po amortiziranom trošku uz korištenje metode efektivne kamatne stope.

2.15 Uzeti zajmovi

Uzeti kamatonosni zajmovi inicijalno se priznaju po trošku stjecanja. Naknadno vrednovanje provodi se po amortiziranom trošku i svaka razlika između primitaka i iznosa koji se plaća po dospijeću priznaje se u dobiti ili gubitku tijekom razdoblja trajanja zajma metodom efektivne kamatne stope.

2.16 Kapital

Kapital je vlastiti izvor financiranja imovine i izračunava se kao ostatak imovine nakon odbitka svih obveza. Kapital Društva sastoji se od upisanog kapitala, kapitalnih rezervi, rezervi iz dobiti, revalorizacijskih rezervi, zadržane dobiti i dobiti poslovne godine.

2.17 Primanja zaposlenih

a) Doprinosi za mirovinsko osiguranje

Društvo uplaćuje doprinose u obvezne mirovinske fondove prema obveznoj, ugovornoj osnovi. Društvo nema drugih obveza plaćanja nakon uplate doprinosa. Doprinosi se prikazuju kao trošak primanja zaposlenih u dobiti ili gubitku u razdoblju u kojem nastaju.

b) Otpremnine

Društvo priznaje obveze za otpremnine kada otkazuju ugovore o radu s zaposlenicima sporazumno ili poslovno uvjetovanim razlozima, a prije redovnog umirovljenja.

2.18 Korištenje prosudbi i procjena

Procjene i pretpostavke se redovito pregledavaju i temelje se na povijesnom iskustvu i različitim drugim faktorima, uključujući i očekivane buduće događaje koji se smatraju realnima u određenim okolnostima. Društvo koristi prosudbe i pretpostavke koje se odnose na budućnost. Po definiciji računovodstvene procjene su rijetko jednake stvarnim rezultatima. Procjene i pretpostavke koje nose značajan rizik stvaranja materijalnih razlika u knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini su navedene u nastavku.

a) Porez na dobit

Društvo je obveznik poreza na dobit u Republici Hrvatskoj. Društvo priznaje obveze za očekivana moguća porezna pitanja prilikom porezne revizije koje se temelje na procjenama da li će nastati dodatna porezna obveza. Ukoliko se konačan porezni ishod tih poreznih pitanja razlikuje od iznosa prvobitno obračunatog, nastale razlike biti će prikazane kao promjena procjena u razdoblju u kojem

je nastala. Obračuni koji potkrjepljuju poreznu prijavu su predmet pregleda i odobrenja Porezne uprave.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.18 Korištenje prosudbi i procjena (nastavak)

b) Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca i zajmova i potraživanja

Potraživanja od kupaca i zajmovi i potraživanja procjenjuju se na svaki datum izvještavanja da bi se vidjelo postoje li naznake umanjenja vrijednosti, na osnovi procjene vjerojatnosti da će se nadoknaditi knjigovodstvena vrijednost imovine. Svaki se kupac zasebno procjenjuje na osnovi očekivanog datuma i iznosa naplate te eventualnih instrumenata osiguranja. Uprava smatra da su potraživanja od kupaca na datum izvještavanja iskazana po njihovoj nadoknadivoj vrijednosti.

2.19 Upravljanje rizicima

U okviru poslovanja Društvo je izloženo sljedećim financijskim rizicima:

(1) Tržišni rizik
(2) Kamatni rizik
(3) Kreditni rizik
(4) Valutni rizik
(5) Rizik likvidnosti

(1) Tržišni rizik
Društvo je izloženo tržišnom riziku i zbog poslovanja na domaćem i inozemnom tržištu na kojima Uprava zasebno utvrđuje cijene svojih proizvoda.

2) Kamatni rizik
Poslovanje Društva je pod utjecajem rizika promjene kamatnih stopa u onoj mjeri u kojoj kamatonosna aktiva i obveze dospijevaju ili im se mijenjaju kamatne stope u različitim razdobljima ili u različitim iznosima. Društvo ima značajne iznose kreditnih obveza te postoji rizik kojemu je Društvo izloženo uslijed promjene kamatnih stopa.

3) Kreditni rizik
Društvo je izloženo kreditnom riziku koji se može definirati kao rizik prilikom kojeg stranka nepodmirenjem obveza može uzrokovati financijski gubitak za Društvo. Izloženost kreditnom riziku prvenstveno nastaje na temelju otkupa potraživanja, dužničkih i ostalih vrijednosnica. Druge značajnije koncentracije kreditnog rizika nisu prisutne.

4) Valutni rizik
Društvo je izloženu valutnom riziku kroz transakcije u stranim valutama. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobiti i gubitka, ali ne utječu na tok novca.

5) Rizik likvidnosti
Krajnju odgovornost za upravljanje kreditnim rizikom snosi Uprava koja je postavila kvalitetan okvir za upravljanje rizikom likvidnosti i definirala zahtjeve koji se odnose na upravljanje likvidnošću. Društvo upravlja svojom likvidnošću održavanjem pričuva, korištenjem odgovarajućih bankovnih kreditnih proizvoda te pričuva kroz kontinuirano praćenje prognoziranih i ostvarenih novčanih tokova te usklađivanjem dospijeća financijske imovine i financijskih obveza.

BILJEŠKA 3 - PRIHOD OD PRODAJE

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Prihodi od usluge smještaja /i/	11.234.058	12.126.422
Prihodi od prodaje vanpansionskih ugostiteljskih usluga	719.933	639.199
	11.953.991	**12.765.621**

/i/ Prihodi od usluga smještaja iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 12.126.422 eura (2024. godina 11.234.058 eura) uključuju prihode od smještaja i pansiona u hotelskim objektima, prihode od smještaja u kampu Medora Orbis te prihode od ostalih usluga poveznih sa smještajem. Struktura broja noćenja po objektima prikazana je kako slijedi:

O P I S	2025.			2024.			Indeks 2025/ 2024
	Broj noćenja			Broj noćenja			
	Domaći gosti	Inozemni gosti	**Ukupno**	Domaći gosti	Inozemni gosti	**Ukupno**	
Smještaj u hotelima							
Podgorka*	-	-	-	-	-	-	-
Hotel Medora Auri	11.034	123.482	134.516	9.545	121.978	131.523	102
Apartmani Borak**	-	-	-	-	-	-	-
1. Ukupno smještaj u hotelima	**11.034**	**123.482**	**134.516**	**9.545**	**121.978**	**131.523**	102
Smještaj u kampovima							
Kamp Medora Orbis	2.235	25.889	28.124	1.943	24.929	26.872	105
2. Ukupno smještaj u kampovima	2.235	25.889	28.124	1.943	24.929	26.872	105
3. Ukupno (1+2)	**13.269**	**149.371**	**162.640**	**11.488**	**146.907**	**158.395**	103

*Hotel Podgorka u 2025. i 2024. godini nije upotrebljavan u komercijalne svrhe
**Apartmani Borak u 2025. i 2024. godini nisu bili upotrebljavani za komercijalne svrhe, odnosno društvo nije ostvarivalo prihode od noćenja u apartmanima.

BILJEŠKA 4 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Prihodi od potpora	59.792	62.014
Prihodi od najma poslovnog prostora /i/	62.695	45.436
Prihodi od ostalih otpisa i popusta /ii/	35.093	22.670
Prihodi od prodaje imovine /iii/	183.414	2.505
Prihodi iz prethodnih razdoblja	18.744	999
Ostali poslovni prihodi /iv/	15.939	17.155
	375.677	**150.779**

BILJEŠKA 4 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI (nastavak)

/i/ Prihodi od najma poslovnog prostora iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 45.436 eura (2024. godine 62.695 eura) odnose se na prihode koje Društvo ostvaruje od iznajmljivanja dijela svojih poslovnih prostora i ugostiteljskih kapaciteta pravnim i fizičkim osobama.

/ii/ Prihodi od ostalih otpisa i popusta iskazani su u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 22.670 eura (2024. godine 35.093 eura) najvećim dijelom odnose se na otpise zastarjelih obveza i na primljena odobrenja od dobavljača za naručenu robu.

/iii/ Prihodi od prodaje imovine iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 2.505 eura (2024. godine 183.414 eura) odnose se na prihode koje je Društvo ostvarilo od prodaje dugotrajne materijalne imovine, evidentiranih po neto principu kao razlike između neto iznosa potraživanja od prodaje i knjigovodstvene vrijednosti imovine koja je bila predmetom prodaje.

U 2024. godini Društvo je prodalo nekretninu – uredski prostor pri čemu je ostvaren prihod od prodaje u visini od 181.117 eura.

/iv/ Ostali poslovni prihodi iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 17.155 eura (2024. godine 15.939 eura) odnose se najvećim dijelom na prihode od povrata premije te na prihode od naplate šteta i viškova po inventurama.

BILJEŠKA 5 – TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA

	2024.	**2025.**
	(u eurima)	
Trošak hrane i pića	1.332.652	1.553.375
Potrošena energija	439.465	477.931
Potrošni materijal	207.098	237.435
Sitni inventar, ambalaža, autogume	111.434	151.020
Uredski materijal	4.983	3.595
	2.095.632	**2.423.356**

BILJEŠKA 6 – OSTALI VANJSKI TROŠKOVI

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Usluge tekućeg održavanja objekata i opreme	636.109	663.536
Provizije putničkim agencijama	481.415	475.971
Usluge najma radnika	322.898	420.291
Komunalne usluge	216.246	231.024
Usluge pranja rublja	231.027	299.939
Usluge promidžbe i sponzorstva	170.455	216.164
Intelektualne usluge	158.862	167.516
Usluge održavanja aplikativnog sustava	122.961	165.493
Premije osiguranja	92.536	103.349
Troškovi koncesijskog odobrenja	86.923	86.923
Usluge glazbenika i osobne usluge	52.835	75.362
Usluge zakupa i najma	29.390	45.304
Prijevozne i telekomunikacijske usluge	29.798	30.865
Bankovne naknade i naknade za platni promet	11.840	16.459
Troškovi zdravstvenih nadzora i kontrolni pregledi	8.747	7.696
Ostali vanjski troškovi /i/	337.557	365.960
	2.989.599	**3.371.852**

/i/ Ostali vanjski troškovi iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 365.960 eura (2024. godine 337.557 eura) odnose se najvećim dijelom na troškove čuvanja imovine, odnosno security troškove te na vanjske usluge animacije u hotelima.

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI OSOBLJA

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Neto plaće i nadnice	1.509.295	1.597.071
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	549.789	588.870
Doprinosi na plaće	306.921	328.395
Ostali troškovi zaposlenika /i/	327.503	356.272
	2.693.508	**2.870.608**

/i/ Ostali troškovi zaposlenika iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 356.272 eura (2024. godine 327.503 eura) odnose se najvećim dijelom na troškove prigodnih nagrada zaposlenika te na troškove prijevoza i otpremnina.

U 2025. godini broj zaposlenih na temelju sati rada iznosio je 120 zaposlenika, dok je u 2024. godini iznosio 126 zaposlenika.

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI OSOBLJA (nastavak)

Primanja ključnih osoba prikazana su kako slijedi:

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Bruto II trošak plaće	85.935	108.979
	85.935	**108.979**

Na dan 31. prosinca 2025. godine, ključno osoblje uključuje 1 osobu (2024.: 1 osobu).

BILJEŠKA 8 – AMORTIZACIJA

Amortizacija je iskazana u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 1.025.523 eura (2024. godine 984.254 eura) i obračunata je po stopama iskazanima u bilješci 2.11 uz financijske izvještaje. Amortizacija je prikazana i u bilješci 14 i bilješci 15.

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Amortizacija materijalne imovine (Bilješka 15)	892.647	927.516
Amortizacija nematerijalne imovine (Bilješka 14)	91.607	98.007
	984.254	**1.025.523**

BILJEŠKA 9 – OSTALI TROŠKOVI I POSLOVNI RASHODI

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Doprinosi, članarine i druga davanja	101.993	112.982
Naknade članovima Nadzornog odbora	36.388	36.033
Kazne, penali i naknade štete /i/	13.642	7.555
Donacije i sponzorstva	1.800	4.910
Ostali troškovi poslovanja /ii/	92.132	107.948
Ostali rashodi /iii/	116.735	49.147
	362.690	**318.575**

BILJEŠKA 9 – OSTALI TROŠKOVI I POSLOVNI RASHODI (nastavak)

/i/ Kazne, penali i naknade štete iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 7.555 eura (2024. godine 13.642 eura) odnose se na troškove sudskih postupaka, ovrha te troškova naknadnih reklamacija gostiju stranih agencija.

/ii/ Ostali troškovi poslovanja iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 107.948 eura (2024. godine 92.132 eura) odnose se najvećim dijelom na troškove provizija po kreditnim karticama te troškove naknada po kreditima banaka.

/iii/ Ostali rashodi iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 49.147 eura (2024. godine 116.735 eura) najvećim dijelom odnose se na rashodovanje sitnog inventara i osnovnih sredstava te naknadno utvrđene troškove prethodnih razdoblja i otpise potraživanja od kupaca.

BILJEŠKA 10 – FINANCIJSKI PRIHODI

	2024.	**2025.**
	(u eurima)	
Prihodi od kamata	14.901	2.239
Pozitivne tečajne razlike	170	171
	15.071	**2.410**

BILJEŠKA 11 – FINANCIJSKI RASHODI

	2024.	**2025.**
	(u eurima)	
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi /i/	561.844	397.324
Negativne tečajne razlike	53	113
	561.897	**397.437**

/i/ Rashodi s osnova kamata i slični rashodi iskazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu u iznosu od 397.324 eura (2024. godine 561.844 eura) odnose se na kamate po dugoročnim i kratkoročnim kreditima banaka u iznosu od 335.823 eura (2024. godine 466.013 eura), na troškove zateznih kamata u iznosu od 243 eura (2024. godine 216 eura), na troškove kamata iz financijskog leasinga u iznosu od 4.312 eura (2024. godine 10.043 eura), na troškove kamata po primljenim dugoročnim zajmovima u iznosu od 56.946 eura (2024. godine 83.443 eura) te na troškove diskonta po osnovi prodaje potraživanja (faktoring) u iznosu od 0 eura (2024. godine 2.129 eura).

BILJEŠKA 12 – POREZ NA DOBIT

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Dobit prije oporezivanja	2.622.613	2.511.459
Uvećanje porezne osnovice	147.776	131.992
Smanjenje porezne osnovice	(1.736)	(3.560)
Dobitak nakon uvećanja i smanjenja	**2.768.653**	**2.639.891**
Porez na dobit (18%)	**498.357**	**475.180**
Preneseni porezni gubitak	**-**	**-**
Porezni gubitak za prijenos	**-**	**-**
Porezna obveza prije korištenja potpora	**498.357**	**475.180**
Učinak korištenja potpore o poticanju ulaganja	**(498.357)**	**(475.180)**
Tekuća porezna obveza (iz obrasca PD)	**-**	**-**
Efekt odgođenih poreza obveza priznat u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti /i/	**473.734**	**315.526**

Na 31. prosinca 2025. i 31. prosinca 2024. godine Društvo nema prenesenih poreznih gubitaka.

Društvo je tijekom 2017. godine steklo status korisnika potpore za ulaganja temeljem Zakona o poticanju ulaganja te mu je odobreno korištenje porezne povlastice te poticajna mjera – potpora za opravdane troškove otvaranja novih radnih mjesta povezanih s projektom ulaganja uz ispunjavanje Zakonom predviđenih uvjeta. Maksimalni intenzitet potpore je iznosio 3.621.010 EUR (27.282.500 HRK) s rokom iskorištenja od 10 godina. Prema važećoj stopi poreza na dobit od 18%, društvo u promatranom razdoblju može ostvariti kumulativno 20.116.722 EUR (151.569.444 HRK) dobiti prije oporezivanja, a nakon iskorištenja prenesenih poreznih gubitaka, a da nema obvezu plaćanja poreza na dobit. Društvo u 2025. godine koristi potpore poticanja ulaganja u svrhu smanjenja porezne osnovice te je 2025. godina ujedno i posljednje razdoblje u kojem Društvo ima pravo na smanjenje osnovice temeljem Zakona o poticanju ulaganja

/i/ Društvo je u 2025. koristilo porezne povlastice kako bi smanjilo obvezu poreza na dobit u visini od 475.180 eura (2024.: 498.357 eura). Društvo je u 2025. godini priznalo smanjenje po kretanju odgođene porezne obveze temeljem učinka obračuna godišnje (povećane) amortizacije revalorizirane imovine u visini od 18.260 eura (2024.: 24.623 eura).

Na poziciji poreza na dobit, u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, iskazana je razlika između povećanja poreza na dobit po osnovi ukidanja odgođene porezne imovine (bilješka 13) za razdoblje te smanjenja poreza na dobit po osnovi ukidanja odgođenih poreznih obveza za razdoblje.

U skladu s poreznim propisima, porezna Uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

BILJEŠKA 13 – ODGOĐENA POREZNA IMOVINA

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Odgođena porezna imovina temeljem zak. o poticanju ulag.	333.786	-
	333.786	**-**

BILJEŠKA 14 – NEMATERIJALNA IMOVINA

u eurima	Ulaganja na tuđoj imovini	Prava korištenja	Ulaganja u softver	Predujmovi za nematerijalnu imovinu	Ukupno
Nabavna vrijednost 1.1.2024.	2.212.747	1.559.311	264.960	-	4.037.018
Reklasifikacija	(1.334)	-	-	-	(1.334)
Rashodovanje i otuđivanje	(12.679)	-	-	-	(12.679)
Nabavke	43.044	-	4.875	-	47.919
Stanje 31.12.2024.	**2.241.778**	**1.559.311**	**269.835**	**-**	**4.070.924**
Akumulirana amortizacija 1.1.2024.	266.276	964.377	194.192	-	1.424.845
Reklasifikacija	-	-	-	-	-
Amortizacija	48.752	31.186	11.669	-	91.607
Rashodovanje i otuđivanje	(12.679)	-	-	-	(12.679)
Stanje 31.12.2024.	**302.349**	**995.563**	**205.861**	**-**	**1.503.773**
Sadašnja vrijednost 31.12.2024.	**1.939.428**	**563.748**	**63.974**	**-**	**2.567.150**
Nabavna vrijednost 1.1.2025.	2.241.777	1.559.311	269.836	-	4.070.923
Reklasifikacija	-	-	-	-	-
Rashodovanje i otuđivanje	(16.423)	-	(892)	-	(17.314)
Nabavke	8.491	-	32.654	-	41.145
Stanje 31.12.2025.	**2.233.845**	**1.559.311**	**301.598**	**-**	**4.094.754**
Akumulirana amortizacija 1.1.2025.	302.349	995.563	205.861	-	1.503.773
Reklasifikacija	-	-	-	-	-
Amortizacija	52.617	31.186	14.203	-	98.007
Rashodovanje i otuđivanje	(16.423)	-	(892)	-	(17.314)
Stanje 31.12.2025.	**338.543**	**1.026.750**	**219.172**	**-**	**1.584.466**
Sadašnja vrijednost 31.12.2025.	**1.895.301**	**532.561**	**82.426**	**-**	**2.510.288**

BILJEŠKA 15 – MATERIJALNA IMOVINA

u eurima	Zemljišta	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Alati, namještaj i vozila	Višegodišnji nasadi	Ostala materijalna imovina	Materijalna imovina u pripremi	Ukupno
Nabavna vrijednost 1.1.2024.	23.051.109	38.489.841	3.270.845	1.585.606	59.956	340	166.994	66.624.691
Rashod/reklasifikacija	-	(820.136)	52.018	(48.698)	-	-	(93.141)	(909.958)
Nabavke	-	119.299	261.187	136.672	-	-	412.001	929.159
Stanje 31.12.2024.	**23.051.109**	**37.789.004**	**3.584.050**	**1.673.580**	**59.956**	**340**	**485.853**	**66.643.892**
Aku. amortizacija 1.1.2024.	-	11.772.218	2.046.363	1.279.550	36.013	-	-	15.134.144
Amortizacija	-	496.817	301.759	88.076	5.996	-	-	892.647
Rashod/reklasifikacija	-	(72.103)	(28.569)	(40.575)	-	-	-	(141.246)
Stanje 31.12.2024.	**-**	**12.196.932**	**2.319.553**	**1.327.051**	**42.009**	**-**	**-**	**15.885.544**
Sadašnja vrijednost 31.12.2024.	**23.051.109**	**25.592.072**	**1.264.497**	**346.529**	**17.947**	**340**	**485.853**	**50.758.348**
Nabavna vrijednost 1.1.2025.	23.051.109	37.789.005	3.584.050	1.673.580	59.956	340	485.853	66.643.893
Rashod/reklasifikacija	-	-	(23.457)	(43.986)	-	-	-	(67.443)
Nabavke	-	341.392	300.190	115.513	20.012	-	254.515	1.031.621
Stanje 31.12.2025.	**23.051.109**	**38.130.397**	**3.860.782**	**1.745.107**	**79.968**	**340**	**740.368**	**67.608.071**
Akumulirana amortizacija 1.1.2025	-	12.196.932	2.319.553	1.327.051	42.008	-	-	15.885.544
Amortizacija	-	490.584	333.401	97.000	6.532	-	-	927.516
Rashod/reklasifikacija	-	-	(20.119)	(40.213)	-	-	-	(60.332)
Stanje 31.12.2025.	**-**	**12.687.516**	**2.632.835**	**1.383.838**	**48.540**	**-**	**-**	**16.752.728**
Sadašnja vrijednost 31.12.2025.	**23.051.109**	**25.442.882**	**1.227.948**	**361.270**	**31.427**	**340**	**740.368**	**50.855.343**

BILJEŠKA 15 – MATERIJALNA IMOVINA (nastavak)

/i/ Građevinski objekti i zemljišta iskazani su po revaloriziranim iznosima. Revalorizacija objekata obavljena je 2023. godine sukladno procijenjenim vrijednostima na dan 31. prosinca 2023. godine.

U skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina i Pravilnikom o procjeni nekretnina, prilikom procjene nekretnina neovisni procjenitelj je koristio troškovnu metodu za građevine koje ne ostvaruju prihod i prihodovnu metodu za one građevine koje ostvaruju prihod kao glavne metode, dok je poredbena metoda korištena prilikom procjene vrijednosti zemljišta.

Da su građevinski objekti i zemljišta Društva iskazani po povijesnom trošku, neto knjigovodstvena vrijednost bila bi, kako slijedi:

	31.12.2024.	**31.12.2025.**
O P I S	EUR	EUR
Građevinski objekti (nabavna vrijednost umanjena za akumuliranu amortizaciju)	22.335.181	22.287.432
Zemljišta (nabavna vrijednost)	4.050.526	4.050.526
UKUPNO	**26.385.707**	**26.337.958**

/ii/ Nekretnine (zemljište i građevinski objekti) opterećene su založnim pravom u korist Zagrebačke banke d.d., Zagreb.

BILJEŠKA 16 – FINANCIJSKA IMOVINA - dugotrajna

	31.12.2024.	**31.12.2025.**
	(u eurima)	
Sudjelujući interesi (udjeli) /i/	14.945	14.945
Jamčevine	2.737	12.130
	17.682	**27.075**

/i/ Sudjelujući interesi iskazani u izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 14.945 eura (2024. godine u istom iznosu) odnose se na 2% udjela u kapitalu društva Praona d.o.o., Makarska.

BILJEŠKA 17 – ZALIHE

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Sitan inventar u uporabi /i/	723.275	888.523
Ispravak vrijednosti sitnog inventara u uporabi /i/	(557.094)	(636.622)
Sirovine i materijal	92.160	88.940
	258.341	**340.841**

Zalihe sitnog inventara iskazane u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 251.901 eura (2024. godine 166.181 eura) odnose se na zalihe rublja, zalihe radne odjeće, zalihe tehničke robe te zalihe ugostiteljskog i hotelskog inventara. U skladu s računovodstvenim politikama Društva, sitni inventar amortizira se u razdoblju od tri godine od stavljanja u upotrebu.

BILJEŠKA 18 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Potraživanja od kupaca u zemlji	-	5.994
Potraživanja od kupaca u inozemstvu	33.051	23.076
Vrijednosno usklađivanje potraživanja od kupaca	(29.172)	(17.756)
	3.879	**11.314**

BILJEŠKA 19 – POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Potraživanja za bolovanja preko 42 dana	21.150	21.117
Potraživanja za porez na dodanu vrijednost	89.091	111.309
Potraživanja za više plaćene doprinose i poreze	1.093	2.047
	111.334	**134.473**

BILJEŠKA 20 – OSTALA KRATKOTRAJNA POTRAŽIVANJA

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Potraživanja stečena cesijom /i/	100.000	100.000
Potraživanja za plaćene predujmove	247.020	281.988
Potraživanja od zaposlenih	4.938	5.488
Ostala potraživanja	5.728	-
	357.686	**387.476**

/i/ Potraživanja stečena cesijom iskazana u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 100.000 eura (2024. godine 100.000 eura) odnose se na potraživanja od društva Mistral d.o.o., prema Aneksu ugovora o kupoprodaji hotela Aurora iz 2003. godine, kojim se Mistral d.o.o obvezuje uplatiti preostali iznos kupoprodajne cijene kad se ispune uvjeti da se može uknjižiti kao vlasnik cjelokupne parcele hotela Aurora.

BILJEŠKA 21 – NOVAC U BANCI I BLAGAJNI

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Žiro-račun	1.800.552	2.008.463
Blagajna	1.890	1.749
	1.802.442	**2.010.212**

BILJEŠKA 22 – PLAĆENI TROŠKOVI I ODGOĐENA NAPLATA PRIHODA

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Unaprijed plaćeni troškovi budućih razdoblja /i/	219.627	128.195
	219.627	**128.195**

/i/ Unaprijed plaćeni troškovi budućih razdoblja iskazani u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 128.195 eura (2024. godine 219.627 eura) odnose se najvećim dijelom na unaprijed plaćene troškove osiguranja i unaprijed plaćene troškove financiranja Društva.

BILJEŠKA 22 – PLAĆENI TROŠKOVI I ODGOĐENA NAPLATA PRIHODA (nastavak)

Promjene na plaćenim troškovima i odgođenoj naplati prihoda bile su kako slijedi:

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Stanje 1. siječnja	165.453	219.627
Povećanje	802.504	743.459
Smanjenje	(748.330)	(834.891)
Stanje 31.prosinca	219.627	128.195

BILJEŠKA 23 – UPISANI KAPITAL

Upisani kapital na 31. prosinca 2025. godine iznosi 10.480.124 eura (31. prosinca 2024. godine 10.480.124 eura) i podijeljen je na 7.896.250 dionica bez nominalne vrijednosti.

Dioničari Društva na 31. prosinca 2025. godine prikazani su u nastavku:

Dioničar	Broj dionica	% učešća	Vrijednost u EUR
Euroherc osiguranje d.d.	2.777.645	35,18%	3.686.568
Adriatic osiguranje d.d.	1.783.552	22,59%	2.367.180
Agram invest d.d.	1.634.607	20,70%	2.169.496
Agram life osiguranje d.d.	1.050.020	13,30%	1.393.616
Fond za financiranje razgradnje NEK	200.000	2,53%	265.446
Aprivate Investicijski fond	130.850	1,66%	173.668
Ostali dioničari	319.576	4,05%	424.150
UKUPNO	**7.896.250**	**100,00**	**10.480.124**

BILJEŠKA 24 – KAPITALNE REZERVE

Kapitalne rezerve iskazane su u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 1.523.927 eura (2024. godine 1.523.927 eura).

BILJEŠKA 25 – REVALORIZACIJSKE REZERVE

Revalorizacijske rezerve iskazane u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 18.167.945 eura (31. prosinca 2024. 18.251.130 eura) formirane su revalorizacijom nekretnina i zemljišta u vlasništvu Društva.

BILJEŠKA 26 – ZADRŽANA DOBIT

Zadržana dobit iskazana u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine iznosi 9.180.815 eura (2024. godine 6.948.752 eura).

BILJEŠKA 27 – DUGOROČNE OBVEZE

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Obveze za zajmove, depozite i slično /i/	1.366.331	1.423.278
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama /ii/	8.032.894	6.113.333
Odgođena porezna obveza iz revalorizacije /iii/	4.006.346	3.988.086
	13.405.571	**11.524.697**

/i/ Obveze za zajmove depozite i slično iskazane u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 1.423.278 eura (2024. godine 1.366.331 eura) odnose se na obveze za primljene dugoročne zajmove od društava Euroherc osiguranje d.d. i Adriatic osiguranje d.d.. Zajmovi su odobreni uz fiksnu kamatnu stopu od 5,58% s krajnjim rokom vraćanja zajmova 31. prosinca 2030. godine.

/ii/ Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama iskazane u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 6.113.333 eura (2024. godine 8.015.237 eura) odnose se na obveze po dugoročnim kreditima od Zagrebačke banke s valutnim klauzulama u sklopu HBOR-ovog programa Turizam te kredita za kupnju uredskog prostora Društva, kredita za podmirenje obveza Društva preuzetih temeljem sklopljene predstečajne nagodbe te za kredit podignut u vrijeme covid 19. Krediti u sklopu HBOR-ovog programa primljeni su u dvije faze.

U prvoj fazi primljen je iznos od 26.452.255 kuna (protuvrijednost od 3.500.000 eura, preračunato po tečaju banke) u tri tranše zaključno sa 30.06.2016. godine uz rok otplate 14 godina i 9 mjeseci uz nominalnu kamatnu stopu od 3%, promjenjiva. Prva rata glavnice dospijeva na naplatu 30.09.2019. godine, dok kamate dospijevaju na naplatu svaka tri mjeseca, s prvim dospijećem kamata 30.09.2016. godine.

U drugoj fazi primljen je iznos od 56.683.402 kuna (protuvrijednost od 7.500.000 eura, preračunato po tečaju banke) u deset tranši zaključno sa 30.09.2016. godine uz rok otplate 14 godina i 9 mjeseci uz nominalnu kamatnu stopu od 3%, promjenjiva. Prva rata glavnice dospijeva na naplatu 30.09.2020. godine, dok kamate dospijevaju na naplatu svaka tri mjeseca, s prvim dospijećem kamata 31.03.2017. godine.

Kredit za kupnju uredskog prostora Društva primljen je od Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 5.931.250 kuna (protuvrijednost od 790.000 eura, preračunato po tečaju banke). Rok otplate kredita je 12 godina uz nominalnu kamatnu stopu od 4,6%, promjenjiva. Prva rata glavnice dospijeva na naplatu 30.11.2017. godine, dok kamate dospijevaju na naplatu svaka tri mjeseca, s prvim dospijećem kamata 01.01.2018. godine. U 2019. godini banka je smanjila nominalnu kamatnu stopu sa 4,6% na 3%. Na 31.12.2025 s obzirom na rast 3M EURIBOR-a redovna kamatna stopa iznosi 5,02 % (31.12.2024: 5,68 %).

Kredit za podmirenje obveza Društva preuzetih temeljem sklopljene predstečajne nagodbe primljen je od Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 33.948.726 kuna (protuvrijednost od 4.414.501 eura, preračunato po tečaju banke). Rok otplate kredita je 10 godina uz nominalnu kamatnu stopu od 4,2%, promjenjiva. Prva rata glavnice dospijeva na naplatu 31.12.2017. godine, dok kamate dospijevaju na naplatu svaka tri mjeseca, s prvim dospijećem kamata 02.01.2018. godine. U 2019. godini banka je smanjila nominalnu kamatnu stopu sa 4,2% na 3%. Na 31.12.2025 s obzirom na rast 3M EURIBOR-a redovna kamatna stopa iznosi 5,02 % (31.12.2024: 5,68 %).

BILJEŠKA 27 – DUGOROČNE OBVEZE (nastavak)

Kredit za uređenje i izgradnju kampa Medora Orbis**** primljen je od Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 10.501.403 kuna (protuvrijednost od 1.650.000 eura, preračunato po tečaju banke). Rok otplate kredita je 7 godina u 28 jednakih rata uz nominalnu kamatnu stopu od 4,1%, promjenjiva. Prva rata glavnice dospijeva na naplatu 31.08.2018. godine, dok kamate dospijevaju na naplatu svaka tri mjeseca, s prvim dospijećem kamata 30.06.2018. godine. U 2019. godini banka je smanjila nominalnu kamatnu stopu sa 4,1% na 3%. Na 31.12.2025 s obzirom na rast 3M EURIBOR-a redovna kamatna stopa iznosi 5,02 % (31.12.2024: 5,68 %).

U 2020. godini Društvo je uzelo kredit s obzirom da je poslovanje Društva pogođeno covid-19 pandemijom. Kredit je podignut na iznos od 10.000.000 kuna. Rok otplate kredita je 6 godina u 10 nejednakih rata, a zadnja rata dospijeva na naplatu 31.08.2026. godine. Kredit je podignut uz nominalnu kamatnu stopu od 2,33% godišnje uvećanu za referentnu kamatnu stopu koju predstavlja prinos na trezorske zapise ministarstva financija s rokom dospijeća za 91 dan, zaokružen na dvije decimale. Na 31.12.2025 redovna kamatna stopa iznosi 4,34% (31.12.2024: 4,95 %).

Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama iskazani u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 0 eura (2024. godine 17.657 eura) odnose se na dugoročni dio obveza dugoročnog leasinga za opremu.

/iii/ Odgođena porezna obveza iskazana je u iznosu od 3.988.086 eura i obračunata je u visini nominalne porezne stope od 18% (2024. godine 4.006.346 eura).

(u eurima)	Početno stanje	Priznato u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	Prijenos u RDG	Prijenos u zadržanu dobit	Završno stanje
2025.					
Revalorizacija nekretnina	4.006.346	-	(18.260)	-	3.988.086
	4.006.346	**-**	**(18.260)**	**-**	**3.988.086**
2024.					
Revalorizacija nekretnina	4.030.969	-	(24.623)	-	4.006.346
	4.030.969	**-**	**(24.623)**	**-**	**4.006.346**

BILJEŠKA 28 – OBVEZE PO KREDITIMA

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Kratkoročne obveze po kreditima	2.067.968	1.927.762
Obveze po poslovnim kreditnim karticama	2.201	692
	2.070.169	**1.928.454**

BILJEŠKA 29 – OBVEZE PO NAJMOVIMA

Kratkoročne obveze po najmovima iskazane u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 17.657 eura (2024. godine 92.593 eura) odnose se na kratkoročni dio obveza po dugoročnom leasingu.

BILJEŠKA 30 – OBVEZE ZA PREDUJMOVE

Primljeni predujmovi kupaca iskazani u izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 3.006 eura (2024. godine 977 eura) odnose se na primljene predujmove od kupaca za turističke usluge.

BILJEŠKA 31 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	31.12.2024.	**31.12.2025.**
	(u eurima)	
Obveze prema dobavljačima u zemlji	43.107	61.532
Obveze prema dobavljačima u inozemstvu	3.424	1.322
	46.531	**62.854**

BILJEŠKA 32 – OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA

	31.12.2024.	**31.12.2025.**
	(u eurima)	
Obveze za neto plaće i naknade	92.934	88.180
Ostale obveze prema zaposlenima	8.476	1.916
	101.410	**90.096**

BILJEŠKA 33 – OBVEZE ZA POREZE I DOPRINOSE

	31.12.2024.	**31.12.2025.**
	(u eurima)	
Obveze za poreze i doprinose iz plaće	31.903	31.601
Obveze za doprinose na plaće	17.914	17.517
Obveze za poreze i doprinose drugi dohodak	1.014	1.010
Obveze za doprinos šume	-	86
Obveze za članarinu turističkoj zajednici	1.945	1.199
	52.776	**51.413**

BILJEŠKA 34 – OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Obveze prema članovima nadzornog odbora	2.000	2.000
Obveze za komunalne naknade i koncesije	75.000	-
	77.000	**2.000**

BILJEŠKA 35 – OBRAČUNATI TROŠKOVI

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Obračunati nefakturirani troškovi revizije	6.500	9.500
Ostali obračunati nefakturirani troškovi	4.080	-
	10.580	**9.500**

Promjene na obračunatim troškovima bile su kako slijedi:

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Stanje 1. siječnja	22.195	10.580
Povećanje	32.520	25.359
Smanjenje	(44.135)	(26.439)
Stanje 31.prosinca	10.580	9.500

BILJEŠKA 36 – PRIHODI BUDUĆIH RAZDOBLJA

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Odgođeno priznavanje prihoda po osnovi državnih potpora /i/	695.850	642.791
	695.850	**642.791**

BILJEŠKA 36 – PRIHODI BUDUĆIH RAZDOBLJA (nastavak)

Promjene na prihodima budućih razdoblja bile su kako slijedi:

	2024.	2025.
	(u eurima)	
Stanje 1. siječnja	748.909	695.850
Povećanje	-	-
Smanjenje	(53.059)	(53.059)
Stanje 31.prosinca	695.850	642.791

/i/ Odgođeno priznavanje prihoda po osnovi državnih potpora, iskazane u Izvještaju o financijskom položaju na 31. prosinca 2025. godine, u iznosu od 642.791 eura (2024. godine 695.850 eura) odnose se na bespovratnu potporu za energetsku učinkovitost primljenu 2015. godine u iznosu od 1.065.566 kuna te na bespovratnu potporu iz Europskog fonda za regionalni razvoj temeljem projekta „Rekonstrukcija postojećeg Hotela Minerva i izgradnja dodatnih sadržaja“ primljenu u 2016. godini u iznosu od 7.699.317 kuna i u 2017. godini u iznosu od 1.762.266 kuna. Potpore se priznaju u prihod u visini troškova amortizacije imovine za koju je primljena.

U 2023. godini Društvo je sukladno rješenju Min.Financija (KLASA: Up/I-041-01/21-01/2, URBROJ: 513-08-04-23-9) izvršilo povrat sredstava u iznosu od 278.363,21 eura (2.097.327,62 kuna) u korist državnog proračuna s obzirom na nalaze proračunskog nadzora provedenog u Društvu, a vezano za provedbu projekta iz prethodnog članka ove bilješke.

BILJEŠKA 37 – FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Financijska imovina i financijske obveze priznaju se u izvještaju o financijskom položaju kad Društvo postane strana ugovornih odredbi financijskog instrumenta.

Za potraživanja od kupaca Društvo primjenjuje praktični, odnosno pojednostavljeni pristup mjerenju očekivanih kreditnih gubitaka.

Odnos neto duga i kapitala

Društvo upravlja svojim kapitalom kako bi osiguralo da Društvu bude omogućen vremenski neograničen nastavak poslovanja, uz istovremenu realizaciju najvećeg mogućeg povrata za interesne strane kroz optimiranje stanja između dužničkog i vlasničkog kapitala.

Koeficijent financiranja na kraju izvještajnog razdoblja iznosio je:

	31.12.2024.	31.12.2025.
	(u eurima)	
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti i zajmovi)	11.561.987	9.482.721
Novac i novčani ekvivalenti	(1.802.442)	(2.010.212)
Neto dug	**9.759.545**	**7.472.509**
Glavnica (ukupni kapital)	**39.876.818**	**42.072.750**
Koeficijent financiranja (omjer neto duga i glavnice)	**0,24**	**0,18**

BILJEŠKA 37 – FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (nastavak)

Kategorije financijskih instrumenata

	31.12.2024.	31.12.2025.
Financijska imovina	*(u eurima)*	
Novac u banci i blagajni	1.802.442	2.010.212
Potraživanja od kupaca	3.879	11.314
Dani depoziti i jamčevine	2.737	12.130
Ostala potraživanja	469.020	521.949
	2.278.078	**2.555.605**
Krediti i zajmovi	11.561.987	9.482.721
	11.561.987	**9.482.721**

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem upoznate i spremne strane mogu razmijeniti sredstvo u transakciji pred pogodbom, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca.

Na 31. prosinca 2025. godine knjigovodstveni iznosi novca, kratkotrajnih potraživanja, te kratkoročnih obveza kredita približni su njihovim fer vrijednostima zbog kratkoročne prirode ovih financijskih instrumenata.

Upravljanje financijskim rizicima

Društvo je kroz svoje poslovanje izloženo sljedećim financijskim rizicima:

- Tržišni rizik
- Kamatni rizik
- Kreditni rizik
- Valutni rizik
- Rizik likvidnosti

a) Tržišni rizik

Društvo posluje na hrvatskom tržištu. Uprava određuje cijene svojih usluga. Društvo je izloženo visokom tržišnom riziku zbog visoke konkurencije.

b) Kamatni rizik

Društvo je izloženo riziku kamatne stope novčanog toka uslijed zaduženja kod banaka po promjenjivim kamatnim stopama. Društvo nema značajnu imovinu koja ostvaruje prihod od kamata.

BILJEŠKA 37 – FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (nastavak)

c) Kreditni rizik

Prodajne politike Društva osiguravaju da se prodaja obavlja kupcima uz plaćanje unaprijed, u gotovini ili putem kreditnih kartica (individualni kupci, odnosno fizičke osobe), te kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest (uglavnom putničke agencije). Društvo kupcima ne odobrava kreditne limite. Uprava ne očekuje dodatne gubitke od neizvršavanja obveza od strane kupaca.

d) Valutni rizik

Valutni rizik proistječe iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza.
Službena valuta Društva za razdoblje izvještavanja je kuna, dok se većina prihoda od prodaje ostvaruje pretežno u eurima. Društvo je u prošlosti koristilo derivativne instrumente dostupne na financijskom tržištu (forward ugovori, futures ugovore, hedging-e) za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku.

Od 1. siječnja 2023. godine valutni rizik uvelike je smanjen pošto je poslovanje Društva s drugim valutama (različitima od euro) u značajno manjem volumenu od valute eura koja je postala domaća valuta.

Neto knjigovodstvena vrijednost novčane imovine i obveza Društva denominiranih u stranoj valuti na posljednji dan kalendarske godine je kako slijedi:

	Obveze		**Imovina**	
Valuta	2024. EUR	2025. EUR	2024. EUR	2025. EUR
EUR	n/a	n/a	n/a	n/a
Ostale valute	-	-	-	-

Na datum 31.12.2025 Društvo nema bilančnih pozicija iskazanih u stranoj valuti.

e) Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je rizik da Društvo neće biti u mogućnosti ispuniti svoje financijske obveze drugoj ugovornoj strani.

Uprava Društva je postavila kvalitetan okvir za upravljanje rizikom likvidnosti po kratkim, srednjim i dugim pozicijama Društva i definirala zahtjeve koji se odnose na upravljanje likvidnošću. Društvo upravlja svojom likvidnošću održavanjem adekvatnih pričuva, korištenjem odgovarajućih bankovnih kreditnih proizvoda i pozajmica kroz kontinuirano praćenje prognoziranih i ostvarenih novčanih tokova te usklađivanjem dospijeća financijske imovine i financijskih obveza.

Tablica u nastavku prikazuje ugovorna dospijeća financijskih obveza i financijske imovine Društva iskazanih u Izvještaju o financijskom položaju na kraju svakog izvještajnog razdolja. Tablica je izrađena na temelju nediskontiranih novčanih tokova baziranih na ugovornim uvjetima na datum izvještavanja te uključuje novčane tokove po glavnici i kamatama.

BILJEŠKA 37 – FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (nastavak)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Do 1 godine	1 - 5 godina	Preko 5 godina
31. prosinac 2024.	EUR	EUR	EUR	EUR
Financijske obveze (beskamatne)				
Obveze prema dobavljačima	46.531	46.531	-	-
Ostale kratkoročne obveze	232.163	232.163	-	-
	278.694	**278.694**	**-**	**-**
Financijske obveze (koje nose kamatu)				
Krediti i zajmovi	11.561.987	2.162.762	5.778.560	3.620.665
Kamate po kreditima i zajmovima	1.743.670	335.823	652.232	755.616
	13.305.657	**2.498.585**	**6.430.791**	**4.376.281**

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Do 1 godine	1 - 5 godina	Preko 5 godina
31. prosinac 2025.	EUR	EUR	EUR	EUR
Financijske obveze (beskamatne)				
Obveze prema dobavljačima	62.854	62.854	-	-
Ostale kratkoročne obveze	146.515	146.515	-	-
	209.369	**209.369**	**-**	**-**
Financijske obveze (koje nose kamatu)				
Krediti i zajmovi	9.482.721	1.946.110	4.931.514	2.605.097
Kamate po kreditima i zajmovima	1.407.848	251.509	456.841	699.497
	10.890.569	**2.197.619**	**5.388.356**	**3.304.594**

BILJEŠKA 37 – FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (nastavak)

U idućoj tablici analizirano je očekivano dospijeće neizvedene financijske imovine Društva. Tablice su sastavljene na temelju nediskontiranih ugovorenih dospijeća financijske imovine.

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Do 1 godine	1 - 5 godina	Preko 5 godina
31. prosinac 2024.	EUR	EUR	EUR	EUR
Financijska imovina (beskamatna)				
Novac u banci i blagajni	1.802.442	1.802.442	-	-
Potraživanja od kupaca	3.879	3.879	-	-
Dani depoziti i jamčevine	2.737	-	2.737	-
Ostala potraživanja	469.020	469.020	-	-
	2.278.078	**2.275.341**	**2.737**	**-**

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Do 1 godine	1 - 5 godina	Preko 5 godina
31. prosinac 2025.	EUR	EUR	EUR	EUR
Financijska imovina (beskamatna)				
Novac u banci i blagajni	2.010.212	2.010.212	-	-
Potraživanja od kupaca	11.314	11.314	-	-
Dani depoziti i jamčevine	12.130	-	12.130	-
Ostala potraživanja	521.949	521.949	-	-
	2.555.605	**2.543.475**	**12.130**	**-**

BILJEŠKA 38 – INFORMACIJE O POSLOVNIM SEGMENTIMA

Uprava je odredila poslovne segmente temeljem izvješta koje pregledava, a koji se koriste za donošenje strateških odluka.

Uprava je odredila svoje izvještajne segmente pojedine poslovne subjekte te je odredila da su izvještajni segmenti sljedeći: hoteli i apartmani te kampovi.

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za razdoblje koje završava 31. prosinca 2024. godine prikazani su u sljedećoj tablici:

Poslovni segment	Hoteli i apartmani	Kampovi
Ukupni prihodi po segmentima	11.068.484	1.276.256
Ukupni rashodi po segmentima	8.855.317	866.809
Rezultat po segmentima prije oporezivanja	**2.213.167**	**409.447**

BILJEŠKA 38 – INFORMACIJE O POSLOVNIM SEGMENTIMA (nastavak)

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za razdoblje koje završava 31. prosinca 2025. godine prikazani su u sljedećoj tablici:

Poslovni segment	Hoteli i apartmani	Kampovi
Ukupni prihodi po segmentima	11.548.470	1.370.340
Ukupni rashodi po segmentima	9.562.695	844.656
Rezultat po segmentima prije oporezivanja	**1.985.775**	**525.685**

Rezultat po segmentima predstavlja dobit svakog segmenta nakon raspodjele ostalih poslovnih prihoda, ostalih poslovnih rashoda, financijskih prihoda i rashoda kamata, a prije poreza na dobit. Društvo donosi odluke o alociranju resursa koje se odnose na ostale poslovne prihode, ostale poslovne rashode, financijske prihode i rashode od kamata na temelju ocjenjivanja performansi svakog pojedinog segmenta.

BILJEŠKA 39 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAJA O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

/i/ Društvo je 15. siječnja 2026. godine sklopilo Ugovor u kupoprodaji nekretnine pri čemu je prodalo neoperativnu dugotrajnu imovinu, u naravi poznatu kao „Teniski tereni“, na lokaciji Podgora (zkč.br. 6701/1) u vrijednosti od 1.100.000,00 EUR. Učinci transakcije bit će priznati u financijskim izvještajima razdoblja 2026. godine.

/ii/ Odlukom Glavne skupštine održane 27. siječnja 2026. godine donesena je odluka o isplati oporezive dividende po osnovi rezultata iz 2024. godine u iznosu od 0,25 EUR po dionici. Dividenda je isplaćena datuma 2. veljače 2026. godine u ukupnom iznosu od 1.974.062,50 EUR.

/iii/ Dana 6. veljače 2026. godine putem punomoćnika, ponuditelj Prosperus Growth Sedam d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 23, OIB: 47963610871 (dalje u tekstu: „Ponuditelj“), dostavio je Društvu i objavio Ponudu za preuzimanje Ciljnog društva.

Ponuditelj je sklopio Ugovor o kupoprodaji dionica Društva s četiri dioničara Društva, a na temelju kojeg ima, uz ispunjenje ugovorenih uvjeta, pravo steći ukupno 6.781.134 redovnih dionica društva što predstavlja ukupno 85,88% temeljnog kapitala Društva.

Namjera Ponuditelja je postizanje potpune korporativne kontrole, što uključuje potencijalni prijenos dionica manjinskih dioničara, povlačenje s uvrštenja na Zagrebačkoj burzi i preoblikovanje u društvo s ograničenom odgovornošću.

Ponuditelj namjerava provesti sveobuhvatnu rekonstrukciju trenutačno neoperativne imovine Društva, te razvoj dodatnih smještajnih kapaciteta uz namjeru da Društvo nastavi poslovati u okviru svoje djelatnosti.

Uprava je procijenila da navedeni događaji ne dovode u pitanje pretpostavku neograničenog vremenskog poslovanja za potrebe sastavljanja financijskih izvještaja za 2025. godinu.

MEDORA
HOTELS & RESORTS

Sukladno mjerodavnim odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Uprava društva u sastavu Tihomir Antunović iz Odre, Ulica Petra Šimage 10, OIB: 74192891208, donijela je sljedeću

ODLUKU

1. Predlaže se Glavnoj skupštini Društva donošenje Odluke o raspodjeli dobiti ostvarenoj u 2025. godini koja glasi:

   „I. Temeljem usvojenih financijskih izvještaja utvrđena je dobit nakon oporezivanja za poslovnu godinu 2025. u iznosu od 2.195.933,48 eura

   II. Utvrđeni iznos dobiti iz točke I raspoređuje se na slijedeći način:

   a) Zadržana dobit 2.195.933,48 eura

2. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Podgori, dana 27.02.2026. godine

Tihomir Antunović

Direktor društva

MEDORA
HOTELS & RESORTS

Na temelju čl. 300. Zakona o trgovačkim društvima (NN br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24) i Zakona o računovodstvu (NN br. 85/24, 145/24, 151/25), Uprava Društva u sastavu Tihomir Antunović iz Odre, Ulica Petra Šimage 10, OIB: 74192891208, predlaže Nadzornom odboru usvajanje sljedeće

ODLUKE
o usvajanju godišnjih financijskih izvještaja poslovne godine 2025. godine

1. Predlaže se Nadzornom odboru Društva usvajanje Odluke o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja poslovne godine 2025. godine koje obuhvaća:

    1. *- Bilanca;*
       - Račun dobiti i gubitka;
       - Izvještaj o novčanom toku;
       - Izvještaj o promjenama kapitala;
       - Bilješke uz financijske izvještaje;
       - GFI-POD izvješće za potrebe objave u FINA-i.

    2. *Bilanca na dan 31. prosinca 2025. godine iskazuje zbroj aktive odnosno pasive u svoti od 56.405.218 eura;*

    3. *Utvrđuje se račun dobiti i gubitka za 2025. godinu u kojemu je iskazana svota dobiti nakon oporezivanja u iznosu od 2.195.933 eura.*

    4. *Izvještaj o novčanom toku iskazuje povećanje novca i novčanih ekvivalenata u 2025. godini u iznosu od 207.770 eura*

    5. *Izvještaj o promjenama kapitala na dan 31. prosinca 2025. iskazuje ukupno stanje kapitala u iznosu od 42.072.750 eura*

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

U Podgori, dana 27.02.2026. godine

Tihomir Antunović

Direktor društva

MEDORA
HOTELS & RESORTS

Na temelju članka 462., stavka 2., točka 3. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine NN 65/2018, 17/2020, 83/2021, 151/2022, 85/2024, 126/2025), dajemo sljedeću

IZJAVU OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE IZVJEŠTAJA

Prema našem najboljem saznanju godišnji revidirani financijski izvještaji za 2025. godinu društva MEDORA HOTELI I LJETOVALIŠTA d.d. (dalje: Društvo) sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MSFI) te su u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu važećim na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja, daju cjelovit, istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, gubitka i dobitka, financijskog položaja i poslovanja Društva.

Prema našem najboljem saznanju, Godišnji izvještaj o stanju Društva za 2025. godinu sadrži istinit i objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Vlaho Lasić
Voditelj financija i računovodstva

Tihomir Antunović
Direktor društva

Podgora, 27.02.2026.