

**UTD RAGUSA d.d.**

**20000 DUBROVNIK**

**IVA VOJNOVIĆA 31**

**OIB: 95795253523**

***IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA  
ZA 2022. godinu***

**Dubrovnik, ožujak 2023. godine**

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

---

I	UVOD.....	2
II	VLASNIČKA STRUKTURA.....	5
III	RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA.....	6
IV	ISKAZ AKTIVE NA DAN 31.12.2022.....	7
V	ISKAZ PASIVE NA DAN 31.12.2022.....	9
VI	RAČUN DOBITI I GUBITKA 31.12.2022.....	11
VII	DODATCI:	
	- Godišnji financijski izvještaj za 2022. godinu	
	• Bilanca na dan 31.12.2022.	
	• Račun dobiti i gubitka za razdoblje 01.01.2022.-31.12.2022. godine.	
	• Dodatni podatci za razdoblje 01.01.2022.-31.12.2022. godine.	
	• Odluka o raspodjeli dobiti iz 2022. godine.	

## I. UVOD

### OSNOVNI PODATCI

Naziv subjekta:	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d.
Skraćeni naziv:	UTD RAGUSA d.d.
Tip subjekta:	Trgovačko društvo
OIB:	95795253523
Porezni broj:	03425592
Matični broj subjekta:	060074397
Temeljni kapital:	92.737.800 kuna
Broj dionica:	309.126
Djelatnost:	6280 - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
Adresa:	Iva Vojnovića 31, 20 000 Dubrovnik
Telefon / faks:	020 351834 / 020 331714
Direktor:	Marija Šimunović, dipl. oec., imenovana odlukom nadzornog odbora 01.02.2022.g.
Broj radnika u 2022. g	0

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

---

Ugostiteljko-turističko društvo Ragusa d.d. (dalje u tekstu: UTD Ragusa d.d.) je u većinskom vlasništvu Grada Dubrovnika i osnovna djelatnost je: iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama. UTD Ragusa d.d. raspolaže atraktivnim prostorima koje iznajmljuje.

Prostori u vlasništvu UTD Ragusa d.d. su:

1. Restoran Dubravka, Brsalje ul. 1, 20000 Dubrovnik;
2. Express restoran (ex Sky bar), Marojice Kaboge 1, 20000 Dubrovnik -trenutno nije u zakupu;
3. Restoran Mimoza, Ul. branitelja Dubrovnika 9, 20000 Dubrovnik;
4. Uredski prostori, Ćira Carića 3, 20000 Dubrovnik;

UTD Ragusa d.d. je s Tvornicom ugljenografitnih i elektrokontaktnih proizvoda TUP d.d. (dalje u tekstu: TUP d.d.) i društvom ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o. (dalje u tekstu: ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o.) sklopila Ugovor o postupcima i načinu otkupa dionica Tvornice ugljenografitnih i elektrokontaktnih proizvoda TUP d.d. i poslovnih udjela Elektrocarbon ESOP d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor) dana 24. siječnja 2022. godine.

Prethodno navedenim Ugovorom UTD Ragusa d.d. je bila obvezna najkasnije do 31. ožujka 2022., osigurati 100% iznos sredstava za isplatu otkupa svih dionica /udjela i isplatiti sredstva dioničarima/udjeličarima koji su sklopili ugovore o prijenosu poslovnih udjela odnosno ugovore o kupoprodaji dionica. Potpisivanjem Ugovora ispunio se jedan od bitnih elemenata na osnovu kojeg je društvo UTD Ragusa d.d. zatražilo kreditno zaduženje od komercijalnih banaka.

Grad Dubrovnik, putem društva UTD Ragusa d.d., još jednom potvrđuje intenciju stjecanja vlasništva nad društvom koje u svom vlasništvu ima nekretnine na značajnim lokacijama za grad Dubrovnik. Nakon preuzimanja većinskog paketa dionica Luke Dubrovnik d.d. (a što zapravo predstavlja povezani projekt na fundamentalnoj razini izgradnje međunarodnog terminala i urbane revitalizacije Gruža), uz realizaciju kupoprodaje dionica TUP-a, Grad će gospodariti iznimno vrijednim prostorom u kojem će se u skoroj budućnosti razviti cijeli niz dodatnih javnih sadržaja.

Investicijskim elaboratom kupnje TUP d.d., poslovnim planom objedinjenim pod pretpostavkom pripajanja TUP d.d. u bilancu i poslovanje UTD Ragusa d.d., izrađen u ožujku 2022. od društva KOFIDENCA d.o.o., društvo za reviziju, vještačenje i poslovno savjetovanje, iz Dubrovnika, Vukovarska 9, OIB: 55231877661 koje zastupa Romano Dedović, ovlaštenu revizor i sudski vještak; (dalje u tekstu: Investicijski elaborat) pokazala se financijska opravdanost kupovine dioničkog društva te će se iz najmova društava UTD Ragusa d.d. i TUP d.d. financirati kredit za otkup.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

Prihod koji je UTD Ragusa d.d. ostvarila iznajmljivanjem prostora u razdoblju prije pandemije izazvane virusom SARS-CoV-2, gdje je bazna 2019. godina, iznosi cca 2 mil kn. Očekivanim ponovnim završavanjima i potpisom novih ugovora o najmu očekuje se ciljani prihod od cca 5,1 mil. kuna.

TUP d.d. je prije pandemije izazvane virusom SARS-CoV-2 ostvarivao prihode od zakupa u iznosu od 3,1 mil kn. Kupnjom društva očekuje se ostvarivanje postojećih prihoda od zakupa u iznosu od 3,1 mil. kuna. Računajući i preostale uredske i skladišne prostore koji se oslobađaju kupnjom TUP-a, a koji će biti iznajmljeni od strane Grada Dubrovnika, možemo računati na dodatnih 3,0 mil. kuna godišnje.

UTD Ragusa d.d. je u zadnjem desetljeću postupno vlasnički preuzimana od strane Grada Dubrovnika kako bi se sačuvali preostali vrijedni prostori grada Dubrovnika. Sada kada je u većinskom vlasništvu Grada Dubrovnika i nakon kupnje dionica Luke Dubrovnik d.d. krenulo se u daljnje objedinjavanje i kupnju preostalih društava koje sadrže vrijedne prostore na području grada Dubrovnika i koji se mogu preoblikovati i pomoći u tranziciji gradskih područja u moderne četvrti sa svrhom zadovoljavanja potreba svojih građana i funkcije održivog turizma.

Iz prikaza poslovanja u Investicijskom elaboratu može se vidjeti da je:

- UTD Ragusa d.d. stabilizirala svoje poslovanje, te da u nadolazećoj normalizaciji može očekivati i značajno veće prihode ako se kreira dobra poslovna politika iznajmljivanja vrijednih nekretnina na području Grada,

- analiza društva TUP d.d. pokazuje da se radi o društvu koje je praktično obustavilo svoju proizvodnju i sav prihod generira iznajmljivanjem poslovnih prostora.

Slijedom navedenog, razvidno je kako je financijski opravdano ulaganje u poduzetničku ideju UTD Ragusa d.d. te kako su zadovoljeni svi parametri u financijsko-ekonomskom i tržišnom aspektu, a što je vidljivo iz svih važnijih pokazatelja u projiciranom poslovanju prikazanom u Investicijskom elaboratu.

Projekt je temeljen na konstantnom prihodu uz blagi rast prihoda u planiranom razdoblju. Ukoliko navedene varijable u slijedećem razdoblju budu iste ili čak budu veće potvrdit će se financijska isplativost ovoga projekta iz čega će proizaći i uredan kreditni status.

Od dana 29.03.2022.g. društvo UTD Ragusa d.d. ima sa ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 sklopljen Ugovor o kreditu - dugoročni investicijski kredit za kupnju poslovnih udjela/dionica, sa rokom vraćanja 01.12.2040.g. Otplata kredita je u 216 (dvjestošesnaest) mjesečnih rata. Prva rata dospijeva 01.01.2023.g., a zadnja rata na dan roka vraćanja kredita.

## IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

UTD Ragusa d.d. je u 2022. godini ostvarilo dobit u poslovanju u iznosu od 113.321,00 kuna koja se namjerava rasporediti za pokriće gubitaka iz prethodnih godina

U 2022. godini društvo nije imalo zaposlenih.

## II. VLASNIČKA STRUKTURA

Tablica 1. Vlasnička struktura UTD Ragusa d.d. 31.12.2022. godine

r.b.	Dioničar	Tem. kapital 31.12.2022.	Br dionica 31.12.2022.	Udio
1	GRAD DUBROVNIK	74.468,453	248.218	80,30%
2	MATE ĆOSIĆ	13.530.445	45.104	14,59%
3	CERP-RH	1.066.485	3.554	1,15%
4	MALI DIONIČARI (mali dioničari ukupno)	3.672.417	12.250	3,96%
	UKUPNO	92.737.800	309.126	100,0%

### III. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvješćivanja objavljenim u NN br. 30/08, 12/09, 105/2020 i 150/2022, propisanim kao okvirom financijskog izvješćivanja.

Financijski izvještaji pripremljeni su primjenom načela povijesnog događaja. Detaljna objašnjenja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu pojedinačne pozicije. Ovi financijski izvještaji pripremljeni su uz računovodstvenu pretpostavku neograničenosti poslovanja.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvješćivanja zahtjeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja.

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (kn) s obzirom da je to valuta u kojima je iskazana većina poslovnih događaja Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na strane valute bio je :

Tablica 2. Tečajna lista na dan 31.12.2021. i 31.12.2022.

31.12.2021.	1 EUR = 7,517174	1 USD = 6,643548	1 CHF = 8,958615
31.12.2022.	1 EUR = 7,534500	1 USD = 7,064035	1 CHF = 8,495033

Izvor podataka : Tečajna lista HNB

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja prevode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze denominiraju se u stranoj valuti na dan bilance upotrebom srednjeg tečaja HNB važećeg na dan bilance. Prihodi ili rashodi od tečajnih razlika priznaju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje u kojem nastaju.

#### IV. ISKAZ AKTIVE NA DAN 31.12.2022. GODINE

##### A) Potraživanja za upisani neplaćeni kapital

Nema upisanih potraživanja.

##### B) Dugotrajna materijalna imovina

Tablica 3. – Struktura aktive po kategorijama sredstava na dan 31.12.2021.

r.b.	Naziv imovine	Iznos	%
1	Dugotrajna imovina	78.147.896	98,40 %
2	Kratkotrajna imovina	1.272.880	1,60 %
3	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	0	0%
<b>Ukupno</b>		<b>79.420.776</b>	<b>100,00 %</b>

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2020.

Glavni resurs u ustrojstvu aktive je Dugotrajna imovina. S gledišta bilančne ravnoteže proizlazi da se najveći dio glavnice (kapitala) Društva, odnosno izvora sredstava, nalazi uloženo upravo u dugotrajnu imovinu, dok se kratkotrajna imovina sastoji od novca na računu i u blagajni.

Tablica 4. – Dugotrajna materijalna imovina Društva na dan 31.12.2022.

rb	Naziv pozicije	Iskazana vrijednost u bilanci		Ostatak vrijednosti	% otpisa
		Nabavna vrijednost	Otpisana vrijednost		
1	Zemljište	653.891	0	653.891	0%
2	Građevinski objekti	12.230.385	12.024.303	206.082	98,31 %
3	Ostala materijalna imovina (umjetnička djela)	401.889	0	401.889	0 %
<b>Ukupno</b>		<b>13.286.165</b>	<b>12.024.303</b>	<b>1.261.862</b>	<b>98,31 %</b>

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2022.



IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

---

**C) Kratkotrajna imovina**

Od kratkotrajne imovine Društvo ima :

- II. 3. Potraživanja od kupaca 45.248,00 kuna. ( Zakupoprinci )
- 5. Potraživanja od države i drugih institucija 1.082,00 kuna. (naknada TZ)
- IV. Novac u banci i blagajni u iznosu 1.226.550,00 kuna.

**D) Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi**

Plaćenih troškovi budućeg razdoblja i obračunatih prihoda nema.

**E) Ukupno – Aktiva**

Ukupna aktiva društva na dan 31.12.2022. godine iznosi 79.420.776,00 kuna.

**Novčana sredstva**

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalnoj vrijednosti izraženoj u hrvatskoj valutnoj jedinici.

Sredstva na žiro računu (novac u banci i blagajni) na dan 31.12.2022. godine iznose 1.226.550,00 kuna.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

**V. ISKAZ PASIVE NA DAN 31.12.2022.**

Tablica 5. – Struktura pasive po kategorijama sredstava na dan 31.12.2022.

rb.	Naziv	31.12.2021.	31.12.2022.
1	A)Kapital i rezerve	3.122.132	3.235.454
2	B) Rezerviranja	0	0
3	C) Dugoročne obveze	0	76.120.153
4	D) Kratkoročne obveze	17.138	65.169
Ukupno		3.139.270	79.420.776

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2022.

**A) Kapital i rezerve**

Tablica 6. Kapital i rezerve na dan 31.12.2022.

rb.	Naziv	31.12.2021.	31.12.2021.
1	I. Temeljni kapital	92.737.800	92.737.800
2	VI. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	-89.844.747	-89.615.668
3	VII. Dobit ili gubitak poslovne godine	229.079	113.322
Ukupno		3.122.132	3.235.454

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2020.

Iskazana vrijednost temeljnog kapitala u visini 92.737.800,00 kuna odnosi se u cijelosti na upisani i uplaćeni kapital. Navedena pozicija je usklađena s upisom u Trgovačkom sudu.

**B) Rezerviranja**

Rezerviranih sredstava nema.

**C) Dugoročne obveze**

Tablica 7. – Dugoročne obveze na dan 31.12.2022.

rb.	Naziv	31.12.2021.	31.12.2022.
1	5. Obveze za zajmove, depozite i slično	1.668	
2	6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	0	76.120.153
Ukupno		1.668	76.120.153

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2022.

## IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

Dugoročne obveze odnose se na Ugovor o kreditu od dana 29.03.2022.g. sklopljen sa ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 - dugoročni investicijski kredit za kupnju poslovnih udjela/dionica, sa rokom vraćanja 01.12.2040.g. Otplata kredita je u 216 (dvjestošesnaest) mjesečnih rata. Prva rata dospijeva 01.01.2023.g., a zadnja rata na dan roka vraćanja kredita.

**D) Kratkoročne obveze**

Tablica 8. Kratkoročne obveze na dan 31.12.2022.

rb.	Naziv	31.12.2022.	31.12.2022.
1	8. Obveze prema dobavljačima	9.977	13.477
2	11. Obveze za poreze i slična davanja	7.161	51.692
	Ukupno	17.138	65.169

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2022.

Kratkoročne obveze u 2022. godini predstavljaju knjižene ali nedospjele obveze:

8. Obveze prema dobavljačima u iznosu od 13.477,00 kune.

11. Obveze za porez- PDV obračunat u prosincu 2022. u iznosu od 34.977,01 kn, ostalo na doprinose i poreze po obračunu naknade nadzornom odboru.

**E) Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja**

Nema odgođenog plaćanja ni prihoda budućih razdoblja.

**F) Ukupno – Pasiva**

Ukupna pasiva Društva na dan 31.12.2022. godine iznosi 79.420.776,00 kuna.

## VI. RAČUN DOBITI I GUBITKA

### I. Poslovni prihodi

Tablica 9. – Poslovni prihodi u 2021. i 2022. godini.

Vrsta	31.12.2021.	31.12.2022.
5. Ostali poslovni prihodi	1.361.310	1.788.640

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Poslovni prihodi u 2022. godini se sastoje se od prihoda od zakupa poslovnih prostora i uplata obveza od strane drugih poslovnih partnera.

### II. Poslovni rashodi

Tablica 10. – Poslovni rashodi u 2021. i 2022. godini.

r.b.	Naziv	31.12.2021.	31.12.2022.
1	2. Materijalni troškovi	217.404	345.115
2	4. Amortizacija	574.596	87.566
3	5. Ostali troškovi	299.063	443.046
4	8. Ostali poslovni rashodi	41.108	1.999
Ukupno		1.132.171	877.726

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Poslovni rashodi u 2022. godini odnose se na troškove javnih bilježnika, telekomunikacijskih usluga, bankovnih provizija, ugovora za članove NO i uprave, odvjetničkih usluga, knjigovodstvenih usluga, plaćanja raznih taksi, naknadno knjiženje troškova po kreditu koje je plaćala Mimoza Dubrovnik d.o.o. i sl.

## IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

**III. Financijski prihodi.**

Financijski prihodi predstavljaju sitne iznose kamata po viđenju na sredstva zatečena na žiro računu i zanemarivi su.

**IV. Financijski rashodi**

Tablica 11. – Financijski rashodi u 2021. i 2022. godini.

Vrsta	31.12.2021.	31.12.2022.
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	0	787.981
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	71	0
<b>Ukupno</b>	<b>71</b>	<b>787.981</b>

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Rashodi s osnove kamata i slični rashodi u 2022. godini predstavljaju interkalarnu kamatu na dugoročni kredit.

**IX. Ukupni prihodi**

Tablica 12. – Iznos ukupnih prihoda u 2021. i 2022. godini.

Vrsta	2021.	2022.
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>1.361.321</b>	<b>1.788.834</b>

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Ukupni prihodi u 2022. godini iznosili su 1.788.834,00 kuna a ostvareni su od zakupa poslovnih prostora, uplata obveza od strane drugih poslovnih partnera.

Prihodi u 2022. godini su povećani u odnosu na 2021.g. i 2020.g., jer je Društvo donijelo odluke o smanjenju visine zakupa svojim zakupoprincipima koji se bave ugostiteljskom djelatnošću kao pomoć zbog novonastale krize uzrokovanom pojavom Korona virusa i sukladno zabranama i ograničenjima rada određenom od strane Nacionalnog stožera civilne zaštite RH.

UTD RAGUSA d.d.

IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU

---

Društvo je u 2022. godini ostvarilo dobit u poslovanju u iznosu od 113.321,00 kuna koji će se rasporediti za pokriće gubitaka iz prethodnih godina poslovanja.

Dubrovnik, 30.03.2023. godine.

Direktor

Marija Šimunović dipl.oec.

