



UTD RAGUSA d.d.

SVETOGA KRIŽA 3

20000 DUBROVNIK

OIB: 95795253523

***IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA
ZA 2025. godinu***

Dubrovnik, ožujak 2026. godine

S A D R Ź A J:

I	UVOD.....	3
II	VLASNIČKA STRUKTURA	8
III	RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA.....	9
IV	ISKAZ AKTIVE NA DAN 31.12.2025.	10
V	ISKAZ PASIVE NA DAN 31.12.2025.	12
VI	RAČUN DOBITI I GUBITKA 31.12.2025.....	14
VII	DODACI	

Godišnji financijski izvještaj za 2025. godinu:

- Bilanca na dan 31.12.2025. godine
- Račun dobiti i gubitka za razdoblje 01.01.2025. – 31.12.2025. godine
- Dodatni podatci za razdoblje 01.01.2025. – 31.12.2025. godine
- Odluka o raspodjeli dobiti iz 2025. 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:	12.323.844,00 eura
Broj dionica:	315.996
Djelatnost:	68200 - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)
Adresa:	Svetoga križa 3, 20 000 Dubrovnik
Telefon:	020 419 127
Direktor:	Nikolina Farčić
Broj radnika:	8

Ugostiteljsko-turističko društvo Ragusa d.d. (dalje u tekstu: UTD Ragusa d.d.) je u većinskom vlasništvu Grada Dubrovnika, upisano je u Trgovački sud u Dubrovniku pod matičnim brojem subjekta 060074397. Osnovna djelatnost Društva, temeljem upisa u Trgovačkom sudu je Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing), prema NKD 68200. UTD Ragusa d.d. raspolaže atraktivnim prostorima.

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;
3. Restoran Mimoza, Ul. Branitelja Dubrovnika 9, 20000 Dubrovnik;
4. Komplex Gruž - Površina parcele iznosi 8.937,00 m², a građevinska bruto površina svih objekata iznosi 10.338,76 m² od toga upravna zgrada iznosi 3.157,64 m².
5. Komplex Komolac - Površina parcele iznosi 13.179,00 m², a građevinska bruto površina svih objekata iznosi 3.402,79 m²
6. Nekretnina u Solitudu - Površina nekretnine iznosi 134 m², a okućnica 750 m²

Nakon finaliziranja prvog koraka u pripajanju društava, društvo ELEKTROKARBON - ESOP D.O.O. pripojeno je društvu UTD Ragusa d.d. Rješenjem trgovačkog suda (EUID : 090009402) u Dubrovniku od 27.12.2023., slijedilo je finaliziranje pripajanja društva TUP d.d. društvu UTD Ragusa d.d.

Tijekom 2025. godine društvo UTD Ragusa d.d. provelo je postupak statusne promjene pripajanja društva TUP d.d., OIB: 35911849065. Pripajanje je provedeno dana 13.11.2025. godine na temelju Ugovora o pripajanju od 28.06.2024. i Aneksa ugovora o pripajanju od 09.07.2024. godine sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Sukladno računovodstvenim standardima HSFI 2, imovina i obveze pripojenog društva prenesene su u poslovne knjige UTD Ragusa d.d., po knjigovodstvenim vrijednostima te je navedeno društvo preuzelo sva prava i obveze.

Na dan 31.12.2025. godine društvo UTD Ragusa d.d. ima sklopljena 83 ugovora o zakupu poslovnih prostora sa 72 zakupaca. Raspisano je 12 natječajnih postupaka te su zaključena 2 ugovora sa zakupnicima temeljem Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18) bez natječaja.

Društvo sve svoje obveze podmiruje na vrijeme i u roku. Stanje kredita na dan 31.12.2025. godine iznosi 8.447.703,50. Ostvarena dobit u 2025. godini iznosi 431.983,57 eura.

Društvo konstantno ulaže u sanaciju i poboljšanje infrastrukture kako bi što više poslovnih prostora privelo svrsi te dalo u najam. U 2025. godini društvo UTD Ragusa d.d. uložilo je u sanaciju i poboljšanje infrastrukture društva ukupno 515.745,34 eura, a u tekuće investicijsko održavanje 33.372,50 eura.

Inicijativa Novi europski Bauhaus povezuje Europski zeleni plan s našim svakodnevnim životima i prostorima za stanovanje. To je ujedno i pozivnica na promišljanje o zajedničkoj izgradnji održive i inkluzivne budućnosti, a na postavkama ključnih riječi, a to su : održivo, lijepo i uključivo. Bazira se na mostu između svijeta znanosti i tehnologije, umjetnosti i kulture te iskorištavanju naših zelenih i digitalnih izazova kako bismo transformirali svoje živote na bolje.

Uprava društva aktivno je sudjelovala je na svim radionicama vezanim uz projekt NEB-a u Dubrovniku, a to je upravo revitalizacija prostora bivše tvornice društva TUP d.d. te se u planiranju projekata kao što je otvaranje galerijskog prostora i planiranim investiranjem u solarnu energiju kontinuirano drži zadanih smjernica NEB-a.

U cilju postizanja energetske neovisnosti, prelaska na zelene izvore energije, a uz dodatnu argumentaciju sve većih poskupljenja na tržištu energije, Uprava je pokrenula izradu idejnog, a zatim i glavnog projekta za projekte solarnih elektrana, za prvo vrijeme baždarenih na sadašnjim potrebama društva i zakupaca, za kompleks Gruž na upravnoj zgradi društva te za kompleks Knežica. Projekt solarnih elektrana u kontekstu zelenih i održivih smjernica NEB-a, je planiran u kompleksu Gruž na ravnom krovu upravne zgrade. Budući da je 15.12.2025. završila zahtjevna sanacija ravnog krova stvoreni su uvjeti za realizaciju solara u sljedećem investicijskom ciklusu kroz 2026. godinu.

Knjižnica Gruž u prostorima ex Tup-a je u završnoj fazi čime smo napravili značajan korak u kontekstu revitalizacije ovog prostora i osiguravanju dodatnog kulturnog sadržaja koji će generirati dolaske, nove sadržaje, te predstavlja najveću kulturnu infuziju i ovom prostoru i ovom dijelu grada kojom opravdavamo povjerenje u kontekstu NEB-a i držimo se njegovih smjernica.

Važno je naglasiti da smo u 2025. godini otvorili još jednu kulturnu i kreativnu adresu koja je kroz svoj kulturni kalendar cijelu 2025. godinu generirala nova društvena okupljanja, zanimljive izložbe, radionice te na kraju godine i sajam umjetničkih djela, a to je novouređeni izložbeni prostor arTUP galerije čijem se skoro popunjenom kulturnom kalendaru za 2026. godinu jednako veselimo. Otvaranjem ovog galerijskog prostora stvorili smo, sukladno smjernicama transformacije ovog kompleksa, uvjete za razvoj kulturnih i kreativnih industrija te su izložbe popunile cijeli kulturni kalendar u 2025. godini. Prva izložba otvorena je 30.3.2025. Bila je to zajednička izložba 7 autora, članova udruge likovnih umjetnika Dubrovnik, simboličnog naziva za početak kulturnog života ove galerije, „Sunčani dani“.

Pored skupnih i individualnih izložbenih aktivnosti lokalnih suvremenih kreativaca, likovnjaka, fotografa, dolaze nam dogovorene dvije velike izložbe, ona Fausta Vrančića koja će biti vezana i uz otvaranje nove knjižnice te izložba Nikole Tesle uz veliku godišnjicu rada Zajednice tehničke kulture. Sljedeća godina imat će kreativnu STEM jesen.

Društvo je na dan 31.12.2025. godine imalo 8 (osam) zaposlenih i to jedan član uprave, jedan voditelj pravnih poslova, jedan voditelj tehničkih poslova, jedan administrativno računovodstveni referent, jedan informatičar, jedan kućni majstor, jedan portir – telefonist i jedan čistač, a sve prema Pravilniku o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta društva.

II. VLASNIČKA STRUKTURA

UTD Ragusa d.d. je dioničko društvo u većinskom vlasništvu Grada Dubrovnika sa 79,74 % vlasništva. Grad Dubrovnik je trajno zainteresiran za stjecanje udjela u dioničkom društvu UTD Ragusa d.d. Osnovna djelatnost Društva je: 68200 - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup.

Društvo UTD Ragusa d.d. sudjeluje u vlasničkoj strukturi društva LUKA DUBROVNIK d.d. s 408 dionica, nominalne vrijednosti 104,00 eura, što iznosi 2,75% vlasništva.

Tablica 1. Vlasnička struktura UTD Ragusa d.d. 31.12.2025. godine

Red. br.	Dioničar	Br. dionica 31.12.2025.	Udio
1	GRAD DUBROVNIK	251.987	79,74%
2	PERO ĆOSIĆ	45.104	14,27%
3	CERP-RH	1.996	0,63%
4	MALI DIONIČARI (mali dioničari ukupno)	16.909	5,36%
	UKUPNO	315.996	100%

III. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvješaji sastavljeni su sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvješavanja (NN br. 30/08, 86/15, 105/20, 9/21) propisanim kao okvirom financijskog izvješavanja temeljem odredbi Zakona o računovodstvu (NN 85/24, 145/24).

Cilj računovodstvenih politika je definiranje okvira s namjerom objektivnog i fer iskazivanja imovinskog i Financijskog stanja, te financijskog rezultata Društva. Financijski izvješaji sastavljaju se uz primjenu temeljnih računovodstvenih pretpostavki neograničenog vremena poslovanja i nastanka poslovnog događaja.

Sastavljanju financijskih izvješaja u skladu sa Hrvatskim standardima financijskog izvješćivanja HSFI zahtjeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum objave financijskih izvješaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvješajnog razdoblja. Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvješaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

IV. ISKAZ AKTIVE NA DAN 31.12.2025. GODINE

A) Potraživanja za upisani neuplaćeni kapital

Nema upisanih potraživanja.

Tablica 3. – Struktura aktive po kategorijama sredstava na dan 31.12.2025.

Red. Br.	Naziv imovine	Iznos	%
1	A) Potraživanja za upisani, a neuplaćeni kapital	0,00	0,00%
2	B) Dugotrajna imovina	9.809.576,76	94,41%
3	C) Kratkotrajna imovina	581.244,06	5,59%
4	D) Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	0,00	0,00%
Ukupno		10.390.820,82	100,00%

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2025.

B) Dugotrajna imovina

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. – Struktura Dugotrajne imovine Društva na dan 31.12.2025.

Red br.	Naziv	31.12.2024	31.12.2025
1	I. Nematerijalna imovina	0,00	0,00
2	II. Materijalna imovina	145.226,58	9.656.274,59
3	III. Dugotrajna financijska imovina	10.209.937,76	100.656,98
4	IV. Potraživanja	0,00	52.645,19
5	V. Odgođena porezna imovina	0,00	0,00
Ukupno		10.355.164,34	9.809.576,76

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2025.

C) Kratkotrajna imovina

Od kratkotrajne imovine Društvo ima :

- IV. Novac u banci i blagajni u iznosu 581.244,06 eura.

D) Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi

Plaćenih troškova budućeg razdoblja i obračunatih prihoda nema.

E) Ukupno – Aktiva

Ukupna aktiva društva na dan 31.12.2025. godine iznosi 10.390.820,82 eura.

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, euru.

Sredstva u banci i blagajni na dan 31.12.2025. godine iznose 581.244,06 eura.

V. ISKAZ PASIVE NA DAN 31.12.2025.

Tablica 5. – Struktura pasive po kategorijama sredstava na dan 31.12.2025.

Red. Br.	Naziv	31.12.2024.	31.12.2025.
1	A) Kapital i rezerve	910.391,10	1.355.142,96
2	B) Rezerviranja	0,00	0,00
3	C) Dugoročne obveze	9.570.200,73	8.812.251,04
4	D) Kratkoročne obveze	41.019,45	223.426,82
Ukupno		10.521.611,28	10.390.820,82

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2025.

A) Kapital i rezerve

Tablica 6. Kapital i rezerve na dan 31.12.2025.

Red. Br.	Naziv	31.12.2024.	31.12.2025.
1	I. Temeljni kapital	12.055.914,00	12.323.844,00
2	III. Rezerve iz dobiti	255.161,71	0,00
3	VI. 2. Preneseni gubitak	-11.708.585,14	-11.400.684,61
4	VII. 1. Dobit poslovne godine	307.900,53	431.983,57
Ukupno		910.391,10	1.355.142,96

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2025.

Iskazana vrijednost temeljnog kapitala u visini 12.323.844,00 eura odnosi se u cijelosti na upisani i uplaćeni kapital. Navedena pozicija je usklađena s upisom u Sudski registar.

B) Rezerviranja

Rezerviranih sredstava nema.

C) Dugoročne obveze

Tablica 7. – Dugoročne obveze na dan 31.12.2025.

Red. Br.	Naziv	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	200.302,27	0,00
2	5. Obveze za zajmove, depozite i slično	360.000,00	364.547,54
3	6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	9.009.898,46	8.447.703,50
Ukupno		9.570.200,73	8.812.251,04

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2025.

Dugoročne obveze odnose se na kredit broj: 5121190779, u iznosu od 9.869.017,56 EUR sklopljen sa ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. za kupnju poslovnih udjela/dionica za razdoblje od srpnja 2023. do srpnja 2026., odnosno naredne 3 (tri) godine, osigurana primjena fiksne kamatne stope od 3,95% godišnje.

D) Kratkoročne obveze

Tablica 8. Kratkoročne obveze na dan 31.12.2025.

Red. Br.	Naziv	31.12.2024.	31.12.2025.
1	8. Obveze prema dobavljačima	1.145,28	82.627,22
2	10. Obveze prema zaposlenicima	0,00	14.603,99
3	11. Obveze za poreze i slična davanja	37.223,59	8.899,15
4	14. Ostale kratkoročne obveze	2.650,58	117.296,46
Ukupno		41.019,45	223.426,82

Izvor podataka Bilanca Društva na dan 31.12.2025.

Kratkoročne obveze u 2025. godini predstavljaju knjižene, ali nedospjele obveze:

- 8. Obveze prema dobavljačima u iznosu od 82.627,22 eura
- 10. Obveze prema zaposlenicima u iznosu od 14.603,99 eura
- 11. Obveze za poreze i slična davanja u iznosu od 8.899,15 eura
- 14. Ostale kratkoročne obveze u iznosu od 117.296,46 eura

E) Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja

Nema odgođenog plaćanja ni prihoda budućih razdoblja.

F) Ukupno – Pasiva

Ukupna pasiva Društva na dan 31.12.2025. godine iznosi 10.390.820,82 eura.

VI. RAČUN DOBITI I GUBITKA

I. Poslovni prihodi

Tablica 9. – Poslovni prihodi u 2024. i 2025. godini.

Red. Br.	Vrsta	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2. Prihodi od prodaje	0,00	959.144,27
2	5. Ostali poslovni prihodi	827.423,34	174.620,55
Ukupno		827.423,34	1.133.764,82

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Poslovni prihodi u 2025. godini se sastoje se od prihoda od zakupa poslovnih prostora i uplata obveza od strane drugih poslovnih partnera te prihoda od prodaje.

II. Poslovni rashodi

Tablica 10. – Poslovni rashodi u 2024. i 2025. godini.

Red. Br.	Naziv	31.12.2024.	31.12.2025.
1	2. Materijalni troškovi	54.131,27	177.756,34
2	3. Troškovi osoblja	0,00	34.146,15
3	4. Amortizacija	11.373,81	5.100,54
4	5. Ostali troškovi	30.249,06	24.950,88
5	6. Vrijednosna usklađenja	0,00	331,78
6	8. Ostali poslovni rashodi	500,54	13.041,71
Ukupno		96.254,68	255.327,40

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Poslovni rashodi u 2025. godini odnose se na troškove javnih bilježnika, telekomunikacijskih usluga, bankovnih provizija, ugovora za članove NO, odvjetničkih usluga, knjigovodstvenih usluga, plaćanja raznih taksi i sl.

III. Financijski prihodi.

Financijski prihodi iznose 1.683,73 eura koji se odnose na ostale financijske prihode.

IV. Financijski rashodi

Tablica 11. – Financijski rashodi u 2024. i 2025. godini.

Red. Br.	Vrsta	31.12.2024.	31.12.2025.
1	1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima	2.462,98	0,00
2	3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	402.437,07	353.223,51
Ukupno		404.900,05	353.223,51

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Financijski rashodi u 2025. godini smanjeni su u odnosu na prethodnu godinu za 51.676,54 eura, a u najvećem dijelu predstavljaju rashode s osnove kamata za primljene dugoročne i kratkoročne kredite i na tečajne razlike.

IX. Ukupni prihodi

Tablica 12. – Iznos ukupnih prihoda u 2024. i 2025. godini.

Vrsta	31.12.2024.	31.12.2025.
Ukupni prihodi	841.703,34	1.135.448,55

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Ukupni prihodi u 2025. godini iznose 1.135.448,55 eura, a ostvareni su od zakupa poslovnih prostora, povećani zbog porasta harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HICP) i uplata obveza od strane drugih poslovnih partnera.

X. Ukupni rashodi

Tablica 13. – Iznos ukupnih rashoda u 2024. i 2025. godini.

Vrsta	31.12.2024.	31.12.2025.
Ukupni rashodi	501.154,73	608.550,91

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Ukupni rashodi u 2025. godini iznose 608.550,91 eura, a odnose se na rashode s osnova kamata i sličnih rashoda, materijalnih troškova sirovina i materijala te ostalih vanjskih troškova, troškova osoblja, troškova amortizacije, ostalih troškova i poslovnih rashoda.

XI. Dobitak ili gubitak prije oporezivanja

Tablica 14. – Iznos ukupnih dobiti i gubitaka prije oporezivanja u 2024. i 2025. godini.

Vrsta	31.12.2024.	31.12.2025.
1. Dobit prije oporezivanja	340.548,61	526.897,64
2. Gubitak prije oporezivanja	0,00	0,00

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

XII. Porez na dobit.

Poreza na dobit u 2025. godini iznosi 94.914,07 eura.

XI. Dobit ili gubitak razdoblja

Tablica 15. – Iznos ukupne dobiti i gubitka u 2024. i 2025. godini.

Vrsta	31.12.2024.	31.12.2025.
1. Dobit razdoblja	307.900,53	431.983,57
2. Gubitak razdoblja	0,00	0,00

Izvor podataka: Glavna knjiga Društva

Društvo je u 2025. godini ostvarilo dobitak u poslovanju u iznosu od 431.983,57 eura.

Dubrovnik, 23.3.2026. godine.

Direktor

Nikolina Farčić



UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO
RAGUSA d.d.
DUBROVNIK, Svetog Križa 3
OIB: 95795253523