

SKRAĆENI PROSPEKT

uvrštenja u Kotaciju javnih dioničkih društava

Apartmani Medena d.d.
dioničko društvo sa sjedištem u Segetu Donjem,
organizirano po pravu Republike Hrvatske i upisano u sudski registar
Trgovačkog suda u Splitu
MBS: 0302309

(u daljnjem tekstu: Izdavatelj)

Seget Donji, lipanj 2003. godine

Članovi Nadzornog odbora i Uprave Društva Apartmani Medena d.d. (u daljnjem tekstu: Izdavatelj), čija su imena navedena u ovom Prospektu, prihvaćaju odgovornost za sadržaj ovog Prospekta.

Prema uvjerenju, svim saznanjima i podacima kojima raspolažu članovi Nadzornog odbora i Uprave izdavatelja, podaci iz ovog Prospekta čine cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobiti, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja, prava sadržanih u vrijednosnim papirima na koja se odnosi, a činjenice koje bi mogle utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta nisu izostavljene (sukladno čl.34. toč.2. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem (Narodne Novine br.61/97. – “Za istinitost i potpunost informacija koje sadrži prospekt odgovaraju isključivo izdavatelj, osobe navedene u prospektu i druge osobe koje su se prospektom koristile za prikrivanje ili lažno prikazivanje materijalnih činjenica, neovisno o tome jesu li navedene u prospektu i je li prospekt ili nije odobrila Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske”).).

Sukladno Zakonu o tržištu vrijednosnih papira (Narodne Novine br.84/2002.) i spomenutom Pravilniku, ovaj skraćeni Prospekt odobrila je dana 2003. godine Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Time je potvrđeno da skraćeni prospekt sadrži sve podatke utvrđene Zakonima i propisima Republike Hrvatske, te da može biti objavljen.

Ovlašteni revizor Izdavatelja za 2002. godinu bila je revizorska kuća MAL-REVIZOR d.o.o. sa sjedištem u Slatinama, 21224 Slatine, Split, koja je dala pozitivno mišljenje na financijska izvješća Izdavatelja.

Ovaj Prospekt ne predstavlja ponudu za prodaju ili poziv za kupnju od strane ili za račun Izdavatelja ili od strane ili za račun druge osobe koja je s njime povezana. Prospekt se ne smije smatrati preporukom za kupnju dionica Izdavatelja, a svaki potencijalni ulagatelj u dionice istog upućuje se na vlastitu ocjenu financijskog položaja i poslovanja izdavatelja, te se upućuje da pozorno razmotri poglavlje “Čimbenici rizika”.

1. SAŽETAK	
Temeljni kapital, dionice, pravo glasa	5
2. PODACI O DIONICAMA	
A. Vrsta i opis karakteristika dionica	5
B. Oznaka dionica, knjiga dionica	5
C. Tvrtka, sjedište i adresa Izdavatelja	6
D. Dividenda	6
E. Vlastite dionice	6
F. Naziv i adresa institucija preko kojih Izdavatelj podmiruje financijske obveze prema dioničarima	6
3. OPOREZIVANJE	
A. Oporezivanje dividende	7
B. Oporezivanje prodaje i drugih raspolaganja dionicama	7
C. Oporezivanje kapitalne dobiti	7
4. ČIMBENICI RIZIKA	
A. Općenito o rizicima	7
B. Tržišni rizici	8
C. Politički rizici	8
D. Tehnološki rizici	8
E. Upravljački i kadrovski rizici	9
F. Tečajni rizici	9
5. PODACI O IZDAVATELJU DIONICA	
A. Povijesni pregled	9
B. Tvrtka, sjedište, predmet poslovanja, pravni oblik, broj upisa u sudskom registru	10
C. Podaci o kapitalu	11
D. Podaci o vladajućem Društvu	12
E. Struktura dioničara (ukupan broj glasova u Glavnoj skupštini Izdavatelja, broj vlastitih redovnih dionica, ukupan broj dioničara s pravom glasa, te popis dioničara koji imaju 5 % ili više od ukupnog broja glasova i postotak glasova koji svakome pripada)	12
F. Struktura zaposlenih	13
G. Organizacijska shema	14
6. PODACI O PREDMETU POSLOVANJA IZDAVATELJA	
A. Sažeti opis predmeta poslovanja izdavatelja	15
B. Važnije tekuće investicije	15
C. Sudski ili drugi sporovi	15

7. PODACI O IMOVINI, ZADUŽENOSTI, FINANCIJSKOM POLOŽAJU, TE DOBITI ILI GUBITKU IZDAVATELJA	
A. Račun dobiti i gubitka	17
B. Bilanca	18
C. Izvješće o novčanom tijeku	19
D. Zaduženost	19
E. Ostali financijski pokazatelji	20
F. Dividenda	20
8. IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA ZA 2002. GODINU	21
9. TRŽIŠNE INFORMACIJE	21
10. PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA	
A. Članovi Nadzornog odbora.....	21
B. Članovi Uprave	23
C. Interes članova Nadzornog odbora i Uprave	24
11. OPĆE INFORMACIJE	
A. Odobrenja	24
B. Značajne promjene	24
C. Revizori	24
D. Javne ponude za preuzimanje	24
E. Opcije i materijalni ugovori	24
F. Izjave članova Nadzornog odbora i Uprave	25
G. Dokumenti na uvid	25
12. POPIS SUDIONIKA	25
13. POTPISNICI PROSPEKTA	26

1. SAŽETAK

Podaci u ovom sažetku preuzeti su iz cjeline podataka izloženih u ostalim poglavljima ovog skraćenog prospekta i s njima čine cjelinu.

TEMELJNI KAPITAL, DIONICE, PRAVO GLASA

Temeljni kapital Izdavatelja iznosi 229.612.800,00 kuna i podijeljen je na 148,710 redovnih dionica koje glase na ime, prve serije A i 616,666 redovnih dionica koje glase na ime, druge serije B, a sve u nominalnoj vrijednosti od 300,00 kuna. Dionice su izdane u nematerijaliziranom obliku, u potpunosti su slobodno prenosive, a postoje u obliku elektroničkog zapisa u depozitoriju Središnje depozitarne agencije d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ksaver br.200. Temeljni kapital je u cijelosti uplaćen.

U odnosu prema izdavatelju vrijede kao dioničari oni na čijem se računu kod Središnje depozitarne agencije vode dionice. Prijenos dionica kao i svaka druga promjena stanja evidentira se na računima dioničara kod Središnje depozitarne agencije u skladu s pozitivnim propisima i pravilima Središnje depozitarne agencije. Na glavnoj skupštini izdavatelja za svaku dionicu s pravom glasa dioničari imaju pravo na jedan glas.

2. PODACI O DIONICAMA

A. VRSTA I OPIS KARAKTERISTIKA DIONICA

Temeljni kapital izdavatelja u iznosu od 229.612.800,00 kuna podijeljen je na 765.376 redovnih dionica koje glase na ime, serije A, a sve u nominalnoj vrijednosti od 300,00 kuna.

B. OZNAKA DIONICA, KNJIGA DIONICA

Sve dionice izdavatelja upisane su u Depozitorij Središnje depozitarne agencije, pod oznakama:

redovne dionice, oznake: AMDN-R-A

ISIN: HRAMDNRA0007

CFI: ESVUFR

depozitorij: 28.02.2002.

C. TVRTKA, SJEDIŠTE I ADRESA IZDAVATELJA

APARTMANI MEDENA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, skraćena tvrtka: APARTMANI MEDENA d.d., sa sjedištem u Segetu Donjem, Hrvatskih žrtava br.187, 21218 Seget, Trogir.

D. DIVIDENDA

Isplata i iznos dividende na dionice Izdavatelja odobrava se odlukom Glavne skupštine Izdavatelja.

Uprava može uz suglasnost Nadzornog odbora, tijekom poslovne godine iz predvidljivog dijela netto dobiti, isplatiti dioničarima predujam na ime dividende sukladno Statutu Izdavatelja.

E. VLASTITE DIONICE

Izdavatelj može stjecati vlastite dionice samo iznimno i to u skladu sa Zakonom i Statutom Izdavatelja. Na dan izdavanja ovog Prospekta Izdavatelj nema vlastitih dionica.

F. NAZIV I ADRESA INSTITUCIJA PREKO KOJIH IZDAVATELJ PODMIRUJE FINACIJSKE OBVEZE PREMA DIONIČARIMA

Izdavatelj podmiruje financijske obveze prema dioničarima direktno ili preko Središnje depozitarne agencije d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ksaver br.200.

3. OPOREZIVANJE

Sljedeći sažetak poreznog tretmana vlasništva dionica temelji se na hrvatskim zakonima i drugim propisima na snazi u vrijeme sastavljanja ovog Prospekta. Sve eventualne naknadne izmjene propisa, tumačenja, sudske i upravne odluke, mogu izmijeniti ovdje navedeno i imati porezne posljedice za vlasnika dionica. Nadalje, ovaj sažetak ne predstavlja pravno mišljenje. U njemu se ne razmatraju svi porezni aspekti koji mogu biti relevantni za vlasnika dionica.

Svaki sadašnji i budući vlasnik dionica trebao bi se savjetovati sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz vlasništva ili raspolaganja dionicama, uključujući promjenjivost i učinak poreznih propisa Republike Hrvatske i drugih zemalja, ili poreznih međunarodnih ugovora, kao i eventualne izmjene relevantnih poreznih propisa nakon datuma izdavanja ovog Prospekta.

Zakon o porezu na dobit (Narodne Novine br.127/2000.) i Pravilnik o porezu na dobit (Narodne Novine br.54/2001.) reguliraju oporezivanje domaćih i inozemnih pravnih osoba, a Zakon o porezu na dohodak (Narodne Novine br.127/2002.) i Pravilnik o porezu na dohodak (Narodne Novine br.54/2001.) reguliraju oporezivanje domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

A. OPOREZIVANJE DIVIDENDE

Dividenda koju ostvare hrvatske pravne osobe se ne oporezuje. Dividenda koju ostvare strane pravne osobe oporezuje se porezom na dobit i to kao porez po odbitku po stopi od 15 % osim kad je s državom u kojoj inozemni primatelj dividende ima sjedište, u primjeni Ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.

Dividenda koju ostvare domaće i strane fizičke osobe oporezuje se po poreznoj stopi od 15 %. Na iznos poreza u nekim općinama obračunava se prizrez po stopi određenoj odlukom lokalne uprave.

B. OPOREZIVANJE PRODAJE I DRUGIH RASPOLAGANJA DIONICAMA

Prodaja i druga raspolaganja dionicama ne oporezuju se.

C. OPOREZIVANJE KAPITALNE DOBITI

Sukladno hrvatskim propisima, kapitalna dobit se posebno ne oporezuje.

Kapitalna dobit koju ostvare hrvatske pravne osobe, ulazi u osnovicu poreza na dobit kao i svi drugi redovni prihodi. Dobit se oporezuje po stopi od 20 %.

Kapitalna dobit koju ostvare fizičke osobe porezni obveznici u Republici Hrvatskoj, ne ulazi u poreznu osnovicu poreza na dohodak i nije oporeziva.

4. ČIMBENICI RIZIKA

A. OPĆENITO O RIZICIMA

Ulaganje u dionice je rizično. Investitor riskira pad vrijednosti dionica. U određenim uvjetima investitor može izgubiti sav kapital kojeg je uložio u dionice.

Vrijednost dionica jednim dijelom ovisi o kvaliteti izdavatelja, a drugim dijelom o stanju na tržištu dionica odnosno o stanju u svjetskom gospodarstvu i politici. To drugim riječima znači da vrijednost dionica određene tvrtke može značajno oscilirati i neovisno o

kvaliteti izdavatelja. O ovom aspektu potencijalni investitori mogu se informirati putem medija, brokerskih kuća, burze itd. U nastavku se govori o rizicima povezanim s poslovanjem Izdavatelja.

Uzimajući u obzir sve relevantne čimbenike rizika, dakle, kako one globalne, koji nisu izravno povezani s poslovanjem Izdavatelja, tako i one koji su u izravnoj vezi s poslovanjem istoga, investitori moraju s posebnom pozornošću procijeniti rizike i sami donijeti odluku o investiciji.

B. TRŽIŠNI RIZICI

Izdavatelj svoje poslovne prihode ostvaruje od pružanja ugostiteljsko-turističkih usluga domaćim i inozemnim gostima. Poslovanje Izdavatelja je uglavnom sezonskog karaktera.

C. POLITIČKI RIZICI

Poslovanje Izdavatelja u velikoj mjeri ovosi o osjetljivoj političkoj i gospodarskoj situaciju u zemlji i svijetu. Politička situacija na ovim prostorima u proteklim godinama jako se negativno odrazila na poslovanje Izdavatelja. Rat, činjenica što je Izdavatelj tijekom svih tih godina zbrinjavao prognanike i izbjeglice (uslijed čega su mogućnosti obavljanja turističke djelatnosti bile vrlo ograničene, ili ih uopće nije bilo) te devastacija smještajnih kapaciteta Izdavatelja je u bitnom odredila i kasniji tijek poslovanja te razvoj istoga. Iako se politička situacija proteklih godina promijenila na bolje, pogubne posljedice ratnih zbivanja još uvijek jako utječu na poslovanje Izdavatelja.

Većinski dioničar Izdavatelja je država (iznad 75 %), te se predstojeća privatizacija Izdavatelja nameće kao ključno pitanje.

D. TEHNOLOŠKI RIZICI

Da bi opstao na tržištu, Izdavatelj mora svoju ponudu neprekidno prilagođavati zahtjevima tržišta. Devastacija smještajnih kapaciteta od strane prognanika, jedna je od okolnosti koja je bitno utjecala na poslovanje.

U svrhu uspješnog vraćanja na tržište i pružanja kvalitetne usluge komercijanom gostu, ali i izgradnje novih sadržaja kako bi se obogatila ponuda i utjecalo na motive dolaska, Izdavatelj je bio prisiljen na znatna ulaganja, te je za tu svrhu koristio dugoročne kredite kod banaka, što predstavlja veliko financijsko opterećenje za Izdavatelja. Predmetnim ulaganjem Izdavatelj ima oficijelnu kategoriju od tri (3) zvjezdice.

E. UPRAVLJAČKI I KADROVSKI RIZICI

Izdavatelj ima stručan i iskusan menagement koji obogaćivanjem i proširivanjem postojeće ponude, te posebno osmišljavanjem nove nastoji osigurati prosperitet Društva te stvoriti uvjete za podizanje kvalitete usluga na jedan viši nivo (četiri (4) zvjezdice), a time i uspješnije buduće poslovanje. Veliki naglasak se stavlja na osposobljavanje postojećeg kadra, organiziranost i uopće kadrovsku ekipiranost u smislu maksimalnog povećanja produktivnosti.

F. TEČAJNI RIZICI

Tečajni (valutni) rizik je značajno izražen u poslovanju Izdavatelja, s obzirom na strane partnere s kojima posluje, te kreditne obveze izražene u eurima.

5. PODACI O IZDAVATELJU DIONICA

A. POVIJESNI PREGLED (sukladno podacima Trgovačkog suda u Splitu)

U registru poduzeća i radnji Suda, na registarsku listu 127/III upisano je Ugostiteljsko poduzeće “Budućnost” Trogir, Rješenjem Suda broj Fi-818/54 od 18.04.1955. godine.

Rješenjem broj Fi-52/71 od 30.01.1971. godine poduzeće je promijenilo naziv u “Kairos” hotelsko poduzeće, Trogir.

U skladu sa Zakonom o konstituiranju i upisu u sudski registar upisi su preneseni na registarski uložak I-81, Rješenjem Suda broj Fi-1584/73 od 13.02.1974. godine.

Rješenjem broj Fi-457/76 od 12.07.1976. godine poduzeće je brisano zbog spajanja u Hotelsko ugostiteljsko turističko poduzeće “Union Dalmacija” Split sa statusom OOUR-a u novom poduzeću. Ovaj upis izvršen je Rješenjem broj Fi-462/76 od 12.07.1976. godine pod tvrtkom: ROHUT “Union Dalmacija” sa sol.o. Split, Kupališni prilaz 12, OOUR-a “Kairos” sa sol.o. Trogir na registarski uložak I-1099-14.

Rješenjem Suda broj Fi-1714/89 od 24.01.1990. godine briše se OOUR-a “Kairos” Trogir zbog organiziranja u Poduzeće za hotelijerstvo i ugostiteljstvo “Medena” s p.o. Seget Donji.

Poduzeće za hotelijerstvo i ugostiteljstvo “Medena” s p.o. Seget Donji upisano je u Registar Rješenjem broj Fi-1715/89 od 24.01.1990. godine na registarskom uložku I-2009.

Rješenjem Suda broj Fi-2571/93 od 09.04.1993. godine poduzeće je brisano zbog podjele na nova poduzeća i to:

1. "Apartmani Medena" s p.o. Seget Donji, registarski uložak I-15046
2. "Seget Jadran" s p.o. Seget Donji, registarski uložak I-15049
3. "Medena" s p.o. Seget Donji, registarski uložak I-15048 i
4. "Vranjica Belvedere" s p.o. Seget Donji, registarski uložak I-15047

Rješenjem broj Fi-2533/93 od 09.04.1993. godine izvršen je upis organiziranja Poduzeća za ugostiteljstvo i turizam "Apartmani Medena" s p.o. Seget Donji, na broj registarskog uložka I-15046.

Rješenjem broj Tt-267/95 od 14.08.1995. godine izvršen je upis usklađenja sa Zakonom o trgovačkim društvima "Apartmani Medena" d.d. za ugostiteljstvo i turizam Seget Donji, s matičnim brojem subjekta upisa MBS: 060000687.

Temeljni kapital Društva je do 12.07.2002. godine iznosio 44.613.000,00 kuna i bio podijeljen na 148.710 redovnih dionica na ime, prve serije A, nominalnog iznosa 300,00 kuna. Odlukom Glavne skupštine Izdavatelja od 12.07.2002. godine, navedeni iznos temeljnog kapitala je povećan za iznos od 184.999.800,00 kuna na iznos od 229.612.800,00 kuna izdavanjem novih 616.666 redovnih dionica na ime druge serije B, nominalnog iznosa 300,00 kuna.

Povećanje temeljnog kapitala upisano je 12.09.2002. godine u Registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem Tt-02/3221-2.

B. TVRTKA, SJEDIŠTE, PREDMET POSLOVANJA, PRAVNI OBLIK, BROJ UPISA U SUDSKOM REGISTRU

APARTMANI MEDENA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, skraćena tvrtka: APARTMANI MEDENA d.d., sa sjedištem u Segetu Donjem, Hrvatskih žrtava br.187, 21218 Seget, Trogir.

Predmet poslovanja Izdavatelja sukladno Izvatku iz sudskog registra je:

- 1 05.02 – Mrijestilišta i ribnjaci
- 1 51 – Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini
- 1 52 – Trgovina na malo; popravak predmeta za kućanstvo
- 1 55 – Ugostiteljstvo
- 1 60.22 – Taksi služba
- 1 60.23 – Ostali prijevoz putnika cestom
- 1 61.1 – Prijevoz morem i priobaljem
- 1 63.3 – Djelatnost putničkih agencija i touroperatora
- 1 71.1 – Iznajmljivanje automobila
- 1 71.21 – Iznajmljivanje ostalih kopnenih prometnih sredstava
- 1 71.22 – Iznajmljivanje plovila
- 1 71.4 – Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, d. n.
- 1 92.61 – Rad sportskih objekata

- 1 92.62 – Ostale sportske djelatnosti
- 1 92.72 – Ostale rekreacijske djelatnosti, d. n.
- 1 93.0 – Ostale uslužne djelatnosti
- 1 93.04 – Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- 1 * – Zastupanje stranih tvrtki
- 1 * – Turističke djelatnosti
- 1 * – Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- 1 * – Prijevoz robe i putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * – Turistički poslovi s inozemstvom
- 1 * – Posredovanje i zastupanje u prometu roba i usluga u vanjskotrgovinskom poslovanju
- 1 * – Zaključivanje leasing ugovora
- 1 * – OSIM trgovine oružjem, streljivom i eksplozivima
- 1 * – OSIM trgovine farmaceutskih i medicinskih proizvodima
- 1 * – OSIM trgovine otrovima
- 1 * – OSIM obavljanja djelatnosti učeničkih i studentskih domova
- 2 * – Mjenjačnice

Izdavatelj je organiziran i posluje kao dioničko društvo.

Izdavatelj je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS: 060000687. Izvadak iz sudskog registra koji sadrži sve upisane podatke za Izdavatelja, nalazi se među dokumentima na uvid.

C. PODACI O KAPITALU

Temeljni (upisani) kapital Izdavatelja na dan 31.03.2003. godine iznosi 229.612.800,00 kuna i podijeljen je na 148,710 redovnih dionica koje glase na ime, prve serije A i 616,666 redovnih dionica koje glase na ime, druge serije B, a sve u nominalnoj vrijednosti od 300,00 kuna. Dionice su izdane u nematerijaliziranom obliku, u potpunosti su slobodno prenosive, a postoje u obliku elektroničkog zapisa u depozitoriju Središnje depozitarne agencije d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Ksaver br.200. Temeljni kapital je u cijelosti uplaćen.

Struktura ukupnog kapitala u kunama

Opis	31.12.2001.	31.12.2002.	31.03.2003.
Upisani kapital	44.613.000,00	229.612.800,00	229.612.800,00
Kapitalna dobit (gubitak)	-	-	-
Rezerve	1.172.397,66	458.108,41	458.108,41
Zadržana dobit	-	-	-
Preneseni gubitak	-	-	- 1.160.295,99
Dobit / gubitak tekućeg razdoblja	- 714.289,25	-1.160.295,99	- 2.858.000,00
Ukupno kapital i rezerve	45.071.108,41	228.910.612,42	226.052.612,42

Napomena: Poslovanje Izdavatelja je uglavnom sezonskog karaktera. Razdoblje do 01.06. i od 01.10. je izvansezonsko i u tom kontekstu treba promatrati stavku -gubitak tekućeg razdoblja.

Izdavatelj nije preuzeo obvezu izdavanja novih dionica ili drugih vrijednosnih papira koji bi svojim vlasnicima davali bilo kakva upravljačka prava ili bili zamjenjivi za dionice izdavatelja.

D. PODACI O VLADAJUĆEM DRUŠTVU

Ne postoji vladajuće Društvo.

E. STRUKTURA DIONIČARA (UKUPAN BROJ GLASOVA U GLAVNOJ SKUPŠTINI IZDAVATELJA, BROJ VLASTITIH REDOVNIH DIONICA, UKUPAN BROJ DIONIČARA S PRAVOM GLASA, TE POPIS DIONIČARA KOJI IMAJU 5 % ILI VIŠE OD UKUPNOG BROJA GLASOVA I POSTOTAK GLASOVA KOJI SVAKOME PRIPADA)

Ukupan broj glasova na Glavnoj skupštini jednak je broju izdanih dionica.

Broj dioničara: 120

Broj dionica na dan 31.03.2003. godine:

Redni broj	Dioničar	Broj dionica u vlasništvu	Udio u %
1.	HFP – kao Povjerenik DAB-a	91.671	12,00
2.	(a) HFP (b)HFP –neriješeni imovinsko-pravni odnosi	554.280 67.238 Total (1.+2.): 713.189	81,20 Total (1.+2.): 93,20
3.	Ostali	52.187	6,80
Ukupno		765.376	100,00

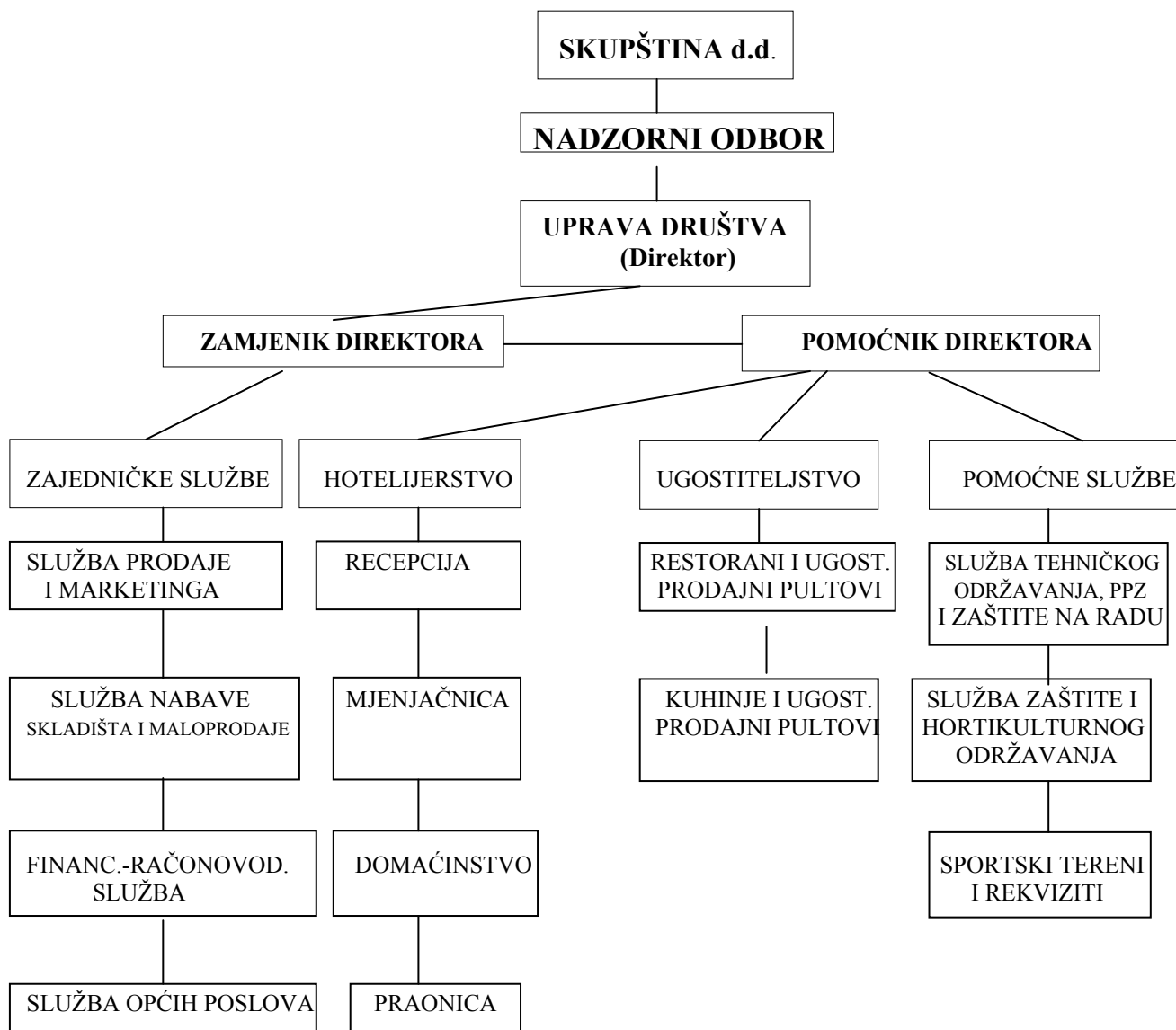
Napomena: dio navedenog broja dionica HFP-a pod (b) (dionice koje odgovaraju procijenjenoj vrijednosti jedne čestice zemljišta površine od 791 m²) rezervirao se pri HFP-u iz razloga neriješenih imovinsko-pravnih odnosa gdje se kao prijašnji vlasnik pojavljivala Općina Trogir, a dio istih (dionice koje odgovaraju procijenjenoj vrijednosti više čestica zemljišta ukupne površine od 33.868 m²) rezervirao se pri HFP-u kao osiguranje naknade za prijašnje vlasnike sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

F. STRUKTURA ZAPOSLENIH

Redni broj	Stručna sprema	Broj zaposlenih na neodređeno vrijeme na dan 05.05.2003. godine	Broj zaposlenih na određeno vrijeme na dan 05.05.2003. godine	Ukupno	Struktura zaposlenih na neodređeno vrijeme izražena u % na dan 05.05.2003. godine
1.	VSS	3	0	3	4,5
2.	VŠS	2	0	2	3,0
3.	VKV	5	0	5	7,5
4.	SSS	30	11	41	44,8
5.	KV	8	0	8	12,0
6.	PKV	1	0	1	1,4
7.	NSS	1	1	2	1,4
8.	NKV	17	5	22	25,4
	Ukupno	67	17	84	100,0

G. ORGANIZACIJSKA SHEMA

U nastavku se daje shema koja prikazuje organizacijski ustroj Izdavatelja.



6. PODACI O PREDMETU POSLOVANJA IZDAVATELJA

A. SAŽETI OPIS PREDMETA POSLOVANJA IZDAVATELJA

Kao svojom osnovnom djelatnošću Izdavatelj se bavi pružanjem ugostiteljsko-turističkih usluga.

B. VAŽNIJE TEKUĆE INVESTICIJE

Pored investicija koje ima zbog potreba tekućeg i investicijskog održavanja smještajnih kapaciteta i ostalih nekretnina i pokretnina kojima raspolaže, Izdavatelj investira u dva novoizgrađena travnata nogometna igrališta, dva univerzalna igrališta na pijesku, njihove prateće sadržaje i infrastrukturu, te u ugostiteljske, zabavne i sportsko-rekreativne sadržaje smještene uz plažnu šetnicu (na zemljištu u vlasništvu Izdavatelja, dakle, izvan prostora pomorskog dobra). Osim toga, Izdavatelj investira u plažu kojom kao koncesionar gospodari, te je infrastrukturno priprema za dobivanje plave zastave.

C. SUDSKI ILI DRUGI SPOROVI

SPOROVI U KOJIMA DRUŠTVO SUDJELUJE KAO TUŽITELJ

(1)

XV P-1232/98, Trgovački sud u Splitu

Tuženik: LAVČEVIĆ d.d. Split, radi isplate regresa 300.000,00 kuna.

U tijeku je postupak kod Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske, Zagreb, te se očekuje Presuda.

(2)

P-645/01, Općinski sud u Trogiru

Tuženici: Katanić Željko, Jadranka, Vladimir i Željka, radi iseljenja i isplate 122.840,00 kuna.

U tijeku je postupak pred drugostupanjskim sudom te se očekuje pozitivna Presuda.

(3)

Druga stranka u sporu: Općina Seget radi poništenja Rješenja iste vezanih uz određivanje visine i prisilne naplate komunalne naknade

Sva Rješenja Općine Seget (o visini komunalne naknade te o prisilnoj naplati iste) poništena su (bilo od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Splitsko-dalmatinske Županije, bilo od strane Upravnog suda Republike Hrvatske). No, unatoč tome, Općina Seget je u niz navrata, zahvaljujući nesuspendivnom djelovanju žalbi koje je izjavljivao, plijenila Izdavatelju značajna financijska sredstva, a

nakon što bi dotična Rješenja bila poništena, ista nije vratila. Naprotiv, ista i dalje izdaje nova Rješenja bez da je u njima otklonila nedostatke, te zahvaljujući nesuspendivnom djelovanju žalbe i dalje plijeni Izdavatelju sredstva. Spor još nije okončan. To je ujedno i spor koji može utjecati na financijski položaj Izdavatelja.

(4)

XVI P-1114/2000, Trgovački sud u Splitu

Tuženik: SPLIT JADRIJA d.o.o., radi isplate 56.906,86 kuna.

Dana 13.07.2000. godine donesena je pozitivna Presuda.

Dana 18.06.2001. godine doneseno je Rješenje o ovrsi br. Ovr-365/01.

(5)

XIII P-1901/2000, Trgovački sud u Splitu

Tuženik: SEGET JADRAN d.d. Seget Donji, radi isplate 130.686,77 kuna.

Dana 25.01.2001. godine održano je zadnje ročište, očekuje se pozitivna Presuda.

(6)

Ovrv. 1405/2000, Trgovački sud u Rijeci

Ovršenik: KVARNER EXPRES INTERNATIONAL d.d. Opatija, radi isplate 17.144,05 kuna.

Dana 30.03.2000. godine doneseno je Rješenje o ovrsi.

Dana 19.07.2001. godine prijavljeno je potraživanje u stečaju (V St-233/2000 Trgovački sud u Rijeci).

(7)

Tuženik: HAPPY TOURS d.o.o. Đakovo, radi isplate 2.548,00 kuna.

Dana 23.10.2000. godine doneseno je Rješenje o ovrsi br. Ovr-1736/00.

SPOR U KOJEMU DRUŠTVO SUDJELUJE KAO TUŽENIK

II P-376/94, Općinski sud u Splitu

Tužitelj: Čavka Ivan

Tuženi: Hotel Medena, Apartmani Medena, Seget Jadran, Vranjica-Belvedere radi naknade štete 45.013,50 kn.

Dana 24.07.2001. uložena je žalba na Presudu od 01.03.2001.

Iznos dosuđene naknade je 30.000,00 kn, te tuženici moraju dogovoriti individualnu visinu iste.

SPOR KOJEG DRUŠTVO VODI U INOZEMSTVU

Tuženik: COIMEX TRAVEL AGENCY, Banska Bistrica, Slovačka, radi isplate 18.817,58 eura

Očekuje se pozitivan ishod.

POTRAŽIVANJA KOJA DRUŠTVO IMA PREMA REPUBLICI HRVATSKOJ S
NASLOVA PRIZNAVANJA RATNIH ŠTETA

1. Gubitak zbog razlike u cijeni prehrane i smještaja prognanih i izbjeglih osoba od 1992. do 2000. godine u iznosu od 7.847,169 DEM.
2. Procijenjene i verificirane indirektne ratne štete za 1990., 1991. i 1992. godinu u iznosu od 2.443,131 DEM.
3. Ulaganje u obnovu, opremu i inventar u 125 apt., prijemni objekt, kuhinju i restoran koje su koristili prognanici i izbjeglice u iznosu od 3.000.000 DEM.

Napomena: ova potraživanja nisu u bilanci Izdavatelja.

**7. PODACI O IMOVINI, ZADUŽENOSTI, FINACIJSKOM POLOŽAJU,
TE DOBITI ILI GUBITKU IZDAVATELJA**

Pri izradi financijskih izvještaja Izdavatelj se pridržavao usvojenih računovodstvenih pravila sukladnih Međunarodnim računovodstvenim standardima i propisima Republike Hrvatske. Izvješće ovlaštenog revizora o realnosti i objektivnosti financijskog stanja i rezultata poslovanja te financijskih izvješća za 2002. godinu, zaključno s 31.12.2002. godine.

A. RAČUN DOBITI I GUBITKA

U kunama

Opis	01.01.2001. – 31.12.2001.	01.01.2002. – 31.12.2002.	01.01.2003. – 31.03.2003.
Poslovni prihodi	13.116.132,00	14.292.374,83	185.981,00
Prihodi od prodaje u zemlji	3742.736,90	3.877.706,52	9.306,00
Prihodi od prodaje u inozemstvu	6.261.719,66	7.902.034,41	11.235,00
Ostali poslovni prihodi	3.111.675,44	2.512.633,90	165.440,00
Ukupni poslovni prihodi	13.116.132,00	14.292.374,83	185.981,00
Ukupni poslovni rashodi	11.264.181,71	12.003.808,53	1.712.411,00
Financijski prihodi	914.736,61	-	-
Financijski rashodi	3.480.976,15	3.448.862,29	1.331.732,00
Izvanredni prihodi	-	-	-
Izvanredni rashodi	-	-	-
Ukupni prihodi	14.030.868,61	14.292.374,83	185.981,00
Ukupni rashodi	14.745.157,86	15.452.670,82	3.044.143,00
Dobit / gubitak prije oporezivanja	- 714.289,25	- 1.160.295,99	- 2.858.162,00
Porez na dobit	-	-	-
Netto dobit / gubitak	- 714.289,25	- 1.160.295,99	- 2.858.162,00

B. BILANCA

U kunama

Opis	31.12.2001.	31.12.2002.	31.03.2003.
AKTIVA			
Potraživanja za upisani a neuplaćeni kapital	-	-	-
Dugotrajna imovina	84.027.370,30	268.305.702,77	268.638.000,00
Nematerijalna imovina	166.962,93	115.170,37	115.000,00
Materijalna imovina	83.860.407,37	268.190.532,40	268.523.000,00
Financijska imovina	-	-	-
Kratkotrajna imovina	2.048.084,52	2.510.295,60	2.788.000,00
Zalihe	112.792,50	128.914,33	171.000,00
Potraživanja	1.883.025,85	2.345.227,24	2.550.000,00
Financijska imovina	-	-	-
Novac u banci i blagajni	52.266,17	36.154,03	67.000,00
Aktivna vremenska razgraničenja	-	-	-
UKUPNA AKTIVA	86.075.454,82	270.815.998,37	271.426.000,00
Izvanbilančni zapisi	-	-	-
PASIVA			
Kapital i rezerve	45.071.108,41	228.910.612,42	226.053.000,00
Upisani kapital	44.613.000,00	229.612.800,00	229.613.000,00
Kapitalna dobit / gubitak	-	-	-
Rezerve	1.172.397,66	458.108,41	458.000,00
Zadržana dobit	-	-	-
Preneseni gubitak	-	-	- 1.160.000,00
Dobit / gubitak tekućeg razdoblja	- 714.289,25	- 1.160.295,99	- 2.858.000,00
Dugoročna rezerviranja za rizike i troškove	-	-	-
Dugoročne obveze	31.557.774,18	36.958.270,26	37.302.000,00
Kratkoročne obveze	7.604.953,78	4.678.532,59	7.803.000,00
Pasivna vremenska razgraničenja	1.841.618,45	268.583,10	268.000,00
UKUPNA PASIVA	86.075.454,82	270.815.998,37	271.426.000,00
Izvanbilančni zapisi	-	-	-

C. IZVJEŠĆE O NOVČANOM TIJEKU

U kunama

Opis	01.01.2001. – 31.12.2001.	01.01.2002. – 31.12.2002.	01.01.2003. – 31.03.2003.
Netto novčani tijek od poslovnih aktivnosti	- 845.890,99	- 1.610.242,92	- 3.108.000,00
Netto novčani tijek od investicijskih aktivnosti	- 768.929,64	- 1.164.899,16	- 682.000,00
Netto novčani tijek od financijskih aktivnosti	+1.653.245,37	+ 2.759.029,94	+3.821.000,00
Netto povećanje / smanjenje novčanih sredstava i novčanih ekvivalenata	+ 38.424,74	- 16.112,14	+ 31.000,00
Novčana sredstva i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	13.841,43	52.266,17	36.000,00
Novčana sredstva i novčani ekvivalenti na koncu razdoblja	52.266,17	36.154,03	67.000,00

D. ZADUŽENOST

U kunama

Opis	31.12.2001.	31.12.2002.	31.03.2003.
Dugoročne obveze po kreditima	31.557.774,18	36.958.270,26	37.302.000,00
Kratkoročne obveze po kreditima	1.160.651,27	2.162.120,75	5.639.000,00
Ukupne obveze po kreditima	32.218.425,45	39.120.391,01	42.941.000,00
Ukupna pasiva	86.075.454,82	270.815.998,37	271.426.000,00
Koeficijent zaduženosti u odnosu na pasivu	0,37	0,14	0,16
Ukupni prihodi od prodaje	10.004.456,56	11.779.740,93	20.541,00
Koeficijent zaduženosti u odnosu na prihode od prodaje	3,22	3,32	2.090,50

E. OSTALI FINANCIJSKI POKAZATELJI

Godina / Koeficijent	2001.	2002.	I - III 2003.
Koeficijent trenutne likvidnosti (Novac / Kratkoročne obveze)	0,007	0,008	0,009
Koeficijent ubrzane likvidnosti (Novac i potraživanja / Kratkoročne obveze)	0,25	0,51	0,34
Koeficijent tekuće likvidnosti (Kratkotrajna imovina / Kratkotrajne obveze)	0,27	0,54	0,36
Koeficijent financijske stabilnosti (Dugotrajna imovina / Glavnica i dugoročne obveze)	1,10	1,01	1,02
Koeficijent zaduženosti (Ukupne obveze / Ukupna imovina)	0,45	0,15	0,17
Stupanj pokrića (Glavnica / Dugotrajna imovina)	0,54	0,85	0,84
Ekonomičnost ukupnog poslovanja (Ukupni prihodi / Ukupni rashodi)	0,95	0,92	0,06
Koeficijent obrta potraživanja (Prihodi od prodaje / Potraživanja)	7,45	6,09	0,07
Trajanje naplate potraživanja u danima (Broj dana razdoblja / Koeficijent obrta potraživanja)	49	59,9	1,271

F. DIVIDENDA

U kunama

Opis	1999.	2000.	2001.	2002.
Rashodi	17.448.930,63	16.148.641,33	14.745.157,86	15.452.670,82
Prihodi	8.120.336,21	10.448.992,91	14.030.868,61	14.292.374,83
Dobit / Gubitak	- 9.328.594,42	- 5.699.648,42	- 714.289,25	- 1.160.295,99

Napomena: s obzirom da je Izdavatelj za 2001. te 2002. godinu iskazao gubitak u poslovanju, nije bilo osnove za utvrđivanje i isplatu dividende.

Knjigovodstvena vrijednost dionice u 2001. te 2002. godini bila je 300,00 kuna.

8. IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA ZA 2002. GODINU

Izvješće o obavljenoj reviziji se prilaže ovom Prospektu i čini njegov sastavni dio.

9. TRŽIŠNE INFORMACIJE

Dionicama Izdavatelja (redovne dionice, oznake: AMDN-R-A; ISIN: HRAMDNRA0007; CFI: ESVUFR) se do sada nije trgovalo na uređenoj burzi ili tržištu.

10. PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA

A. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA

Sukladno članku 29. Statuta Izdavatelja, Nadzorni odbor se sastoji od tri (3) člana, a sukladno čl.30.st.1. Statuta, člana Nadzornog odbora bira Glavna skupština na razdoblje od četiri (4) godine.

Hrvatski fond za privatizaciju, dok je vlasnik najmanje 20 % dionica Izdavatelja, imenuje i opoziva svog člana u Nadzornom odboru (čl.30.st.2. Statuta).

Radničko vijeće, sukladno odredbama Zakona o radu, imenuje i opoziva člana Nadzornog odbora Društva dok je preko 25 % dionica u državnom vlasništvu ili većinskom vlasništvu prvog kupca dionica ili udjela iz portfelja Republike Hrvatske koji je stekao dionice ili udjele po cijeni manjoj od 50 % od nominalne vrijednosti (čl.30.st.3. Statuta).

gđa Ljubica Hanak (predsjednica Nadzornog odbora Izdavatelja)

JMBG: 1103950306219

Datum rođenja: 11.03.1950. godine

Roditelji: Kata, Nikola

Mjesto rođenja: Nova Gradiška

Mjesto stanovanja: Zagreb

Školska naobrazba: diplomirana ekonomistica, VSS

Strani jezici: ruski, engleski

Radno iskustvo: od 1972. do 1975. godine – voditelj izvoza u komercijalnom sektoru
SOUR TANG, Nova Gradiška

- od 1976. do 1992. godine – u tijelima Uprave Općine Nova Gradiška:
 - a) tajnik Općinske zajednice za društvenu kontrolu cijena,
 - b) stručni suradnik u Komitetu za privredu,
 - c) direktor Zavoda za društveno planiranje i statistiku
- od 1992. do 1993. godine – Fond za razvoj RH, Zagreb – savjetnik za restrukturiranje gospodarstva
- od 1993. godine do danas – Hrvatski fond za privatizaciju:
 - a) šef odjela vođenja poslova prodaje (od 1992. do 1999. godine)
 - b) šef službe prodaje (od 1999. do 2000.)
 - c) viši savjetnik za upravljanje državnim portfeljom (od 2000. godine)

gđa Jasna Stanković (zamjenica predsjednice Nadzornog odbora Izdavatelja)

JMBG: 2801957387306

Datum rođenja: 28.01.1957. godine

Roditelji: Nevenka rođ. Kulišić i Jakov

Mjesto rođenja: Split

Mjesto stanovanja: Mokošica

Školska naobrazba: – osnovnu školu završila 1971. godine u Orebiću
 – od 1971. do 1975. godine – gimnazija (smjer opći) u Korčuli
 – od 1975. do 1980. godine studij njemačkog i talijanskog jezika na Filozofskom fakultetu u Zagrebu, VSS

Radno iskustvo: od 1981. do 1983. godine – Predstavnica strane agencije u hotelima HP Orebić

od 1983. do 1988. godine – djelatnica TA ATLAS, fil. Korčula

od 1988. do 2001. godine – djelatnica TA ATLAS, Odjel Inozemnog turizma, Dubrovnik

od 2001. godine do danas – djelatnica TA ELITE Travel, Dubrovnik

gosp. Stipan Kustura (član Nadzornog odbora Izdavatelja)

JMBG: 0309946383601

Datum rođenja: 03.09.1946. godine

Roditelji: pok. Nevenka i Ante

Mjesto rođenja: Vinišće

Mjesto stanovanja: Trogir

Školska naobrazba: – osnovnu školu završio 1962. godine u Vinišću
 – srednju školu završio 1966. godine u Trogiru, SSS

Radno iskustvo: od 1972. do 1994. godine – radio kao skladištar u HTP Medena

od 1994. godine – djelatnik Apartmana Medena d.d. na radnom mjestu šefa skladišta

Ostale aktivnosti: – tijekom radnog vijeka bio u mnogim sazivima upravnih organa

– vršio dužnost predsjednika Zaposleničkog vijeća u Apartmanima Medena d.d.

– od lipnja 2001. godine član Nadzornog odbora Apartmana Medena d.d.

B. ČLANOVI UPRAVE

Sukladno čl.35.st.1. Statuta Izdavatelja, Uprava se sastoji od jednog člana – direktora, a sukladno članku 38.st.1. Statuta, istog imenuje Nadzorni odbor na razdoblje od četiri (4) godine.

gosp. Predrag Jurčević (član Uprave – direktor Izdavatelja)

JMBG: 1211953383602

Datum rođenja: 12. studenog 1953.

Roditelji: Ljuba i pok.Ante

Mjesto rođenja: Split

Mjesto stanovanja: Seget Donji, Trogir

Školska naobrazba: – diplomirani turizmolog, VSS

Strani jezici: njemački, engleski, ruski

Radno iskustvo: – od 1974. do 1984. – šef slastičarne-pizzerije,

– šef ugostiteljskog servisa

– od 1984. do 1989. – direktor Autocampa Medena

– od 1989. do 1994. – zamjenik generalnog direktora HTP
Medena

– od 1994. do 1995. – zamjenik direktora hotel Medena d.d.

– od 1996. do 1999. – član Uprave Jurčević &CO

– od 1999. do danas – član Uprave - direktor Apartmana Medena d.d.

C. INTERES ČLANOVA NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

Na dan 31.03.2003. godine članovi Nadzornog odbora i član Uprave Izdavatelja imali su u vlasništvu dionice Izdavatelja kako slijedi:

1. Ljubica Hanak, predsjednica NO	0 dionica
2. Jasna Stanković, zamjenica predsjednice NO	0 dionica
3. Stipan Kustura, član NO	108 dionica
4. Predrag Jurčević, direktor	0 dionica

11. OPĆE INFORMACIJE

A. ODOBRENJA

Izdavanje ovog Prospekta odobrila je Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Prospekt su također odobrili i potpisali svi članovi Nadzornog odbora i Uprave Izdavatelja. U tom smislu su za ovaj skraćeni Prospekt u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pribavljene sve suglasnosti, odobrenja, odnosno ovlaštenja.

B. ZNAČAJNE PROMJENE

Prema saznanjima Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja nakon 31.03.2003. godine nije bilo značajnih promjena u financijskom i poslovnom položaju Izdavatelja.

C. REVIZORI

Reviziju financijskih izvješća za 2002. godinu, obavila je revizorska kuća MAL-REVIZOR d.o.o., sa sjedištem u Slatinama, Split.

D. JAVNE PONUDE ZA PREUZIMANJE

U razdoblju do datuma izdavanja ovog Prospekta nije objavljena nijedna javna ponuda prema dioničarima Izdavatelja, niti je Izdavatelj dao javnu ponudu za preuzimanje prema dioničarima nekog drugog dioničkog društva.

E. OPCIJE I MATERIJALNI UGOVORI

Na datum izdavanja ovog Prospekta ne postoje nikakve opcije za dionice Izdavatelja. Ne postoje materijalni ugovori izvan uobičajene i redovne djelatnosti Izdavatelja.

F. IZJAVE ČLANOVA NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

Potpisom ovog Skraćenog prospekta članovi uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja daju sljedeću izjavu:

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

G. DOKUMENTI NA UVID

Kod Izdavatelja se u razdoblju od mjesec dana po odobrenju ovog skraćenog Prospekta (tijekom radnog vremena od ponedjeljka do petka) mogu dobiti na uvid preslike sljedećih dokumenata:

1. Skraćeni Prospekt
2. Statut
3. Izvadak iz Sudskog registra
4. Revidirana financijska izvješća za 2002. godinu

12. POPIS SUDIONIKA

1. APARTMANI MEDENA d.d.
Hrvatskih žrtava br.187, Seget Donji
21218 Seget
Trogir
2. MAL-REVIZOR d.o.o.
Revizija i porezno savjetovanje
21224 Slatine
Split

13. POTPISNICI PROSPEKTA

APARTMANI MEDENA d.d.
NADZORNI ODBOR

– Ljubica Hanak, predsjednica

– Jasna Stanković, zamjenica predsjednice

– Stipan Kustura, član

APARTMANI MEDENA d.d.
UPRAVA

– Predrag Jurčević, direktor