

Izvještaj neovisnog revizora

Dioničarima društva MODRA ŠPILJA d.d.

Izvještaj o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva MODRA ŠPILJA d.d. („Društvo“), koji obuhvaćaju:

- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2025.;

i, za godinu od 1. siječnja 2025. do 31. prosinca 2025.:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti;
- izvještaj o promjenama glavnice;
- izvještaj o novčanom toku;

kao i

- bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2025., njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

Osnova za izražavanje mišljenja

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS) i Uredbom (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, podrobnije su opisane u našem izvještaju neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*.

Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su, po našoj profesionalnoj prosudbi, bila od najveće važnosti za našu reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Ta smo pitanja razmatrali u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima te ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

ISKAZANA VRIJEDNOST TURISTIČKIH OBJEKATA

Iskazana knjigovodstvena vrijednost *Nekretnina, postrojenja i opreme* Društva iznosila je 5.484 tisuća eura na dan 31. prosinca 2025. godine (2024.: 5.549 tisuća eura). Pogledati bilješke 2.3., 4(b) i bilješku 14 uz financijske izvještaje.

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo pristupili tom pitanju
<p>Na dan 31. prosinca 2025. godine knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme predstavlja približno 67% ukupne imovine Društva. Navedena imovina mjeri se po trošku stjecanja umanjeno za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti te većinom uključuje turističke objekte i jednom godišnje podliježe ispitivanju na umanjenje vrijednosti.</p> <p>Društvo ima u vlasništvu te upravlja jednim hotelom koji podliježe godišnjem pregledu na umanjenje vrijednosti.</p> <p>S obzirom na značajnost nekretnina, postrojenja i opreme na financijske izvještaje i prosudbu uključenu u identifikaciju pokazatelja umanjenja vrijednosti, uključujući vanjske i unutarnje čimbenike kao što su promjene u tržišnim uvjetima, tehnološki napredak i operativni učinak, smatramo da je ovo područje ključno revizijsko pitanje.</p>	<p>Naše revizijske procedure za ovo područje, između ostalog, uključivale su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procjenu dizajna i implementacije ključnih internih kontrola povezanih s identifikacijom pokazatelja umanjenja vrijednosti; • Ispitivanje posloводства kako bi stekli razumijevanje njihove procjene pokazatelja umanjenja nekretnina, postrojenja i opreme, uključujući razmatranje unutarnjih i vanjskih čimbenika koji utječu na nadoknadivost imovine; • Procjenu prosudbi Društva u vezi s utvrđivanjem pokazatelja umanjenja vrijednosti, uključujući, ali ne ograničeno na, usporedbu ostvarenog rezultata jedinica koje stvaraju novac s prethodnim predviđanjima; • Pregled zapisnika sa sjednica nadzornog odbora te razgovor s Upravom kako bi se utvrdile rasprave vezano za umanjenje vrijednosti imovine, planovi restrukturiranja ili značajne promjene poslovne strategije; • Analizu javno dostupnih podataka, izvještaja hotelske industrije i ekonomskih trendova vezano za potencijalne pokazatelje umanjenja vrijednosti koji utječu na vrijednost turističke imovine; • Analizu objava vezano za umanjenje vrijednosti u financijskim izvještajima sukladno zahtjevima primjenjivog standarda financijskog izvještavanja.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvještaj posloводства i Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, koji su sastavni dio Godišnjeg izvještaja Društva, ali ne uključuju financijske izvještaje niti naš izvještaj o reviziji financijskih izvještaja.

Naše mišljenje na financijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s financijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvještaj posloводства te za Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, također smo proveli procedure propisane primjenjivim zakonskim zahtjevima i izvještavamo sljedeće:

- Informacije sadržane u Izvještaju posloводства te Izvještaju o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su pripremljeni financijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;

Izvještaj posloводства i Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja pripremljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim zakonskim obvezama.

Ukoliko temeljem provedenih procedura zaključimo da postoji materijalna pogreška Ostalih informacija, dužnost nam je to izvijestiti. U vezi s tim, nemamo ništa za izvijestiti.

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s EU MSFI te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja Društva.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijave ili pogreške te izdati izvještaj neovisnog revizora koji uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijave ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.

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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijave ili pogreške; oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijave, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da prijava 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 u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave.
- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, 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 vremenski neograničenim poslovanjem. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvještaju neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvještaja neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi, također, dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupali u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima vezanim za neovisnost 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, tamo gdje je to primjenjivo, o mjerama poduzetim kako bi se uklonile prijetnje ili primijenjenim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona koja su od najveće važnosti za reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Ta pitanja opisujemo u našem izvještaju neovisnog revizora, osim ukoliko zakon ili propisi sprječavaju javno objavljivanje tih pitanja ili, kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da ta pitanja ne trebamo komunicirati u našem izvještaju neovisnog revizora, s obzirom da se razumno može očekivati da bi negativne posljedice njihove objave nadmašile dobrobiti javnog interesa.

Informacije koje se zahtijevaju Uredbom (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća

Imenovanje revizora i razdoblje angažmana

Imenovani smo revizorima od strane onih zaduženih za nadzor na dan 27. ožujka 2025., da obavimo godišnju reviziju financijskih izvještaja Društva. Ukupno neprekinuto razdoblje našeg angažmana iznosi sedam godina te se odnosi na godine koje su završile 31. prosinca 2019. do 31. prosinca 2025.

Usklađenost s dodatnim izvještajem revizorskom odboru

Potvrđujemo da je naše revizorsko mišljenje konzistentno s dodatnim izvještajem prezentiranim Odboru za reviziju.

Nerevizijske usluge

Izjavljujemo da nismo pružali nedozvoljene nerevizijske usluge na koje se odnosi članak 5 (1) Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća i članak 44. Zakona o reviziji, te smo zadržali neovisnost tijekom provedbe revizije.

Izveštaj o usklađenosti s Uredbom o ESEF-u

U skladu sa zahtjevima članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, dužni smo izraziti mišljenje o tome jesu li financijski izvještaji Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2025., sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci modraspilja-2025-12-31-1-hr.zip, sastavljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu sa zahtjevima Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 od 17. prosinca 2018. o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje (dalje: „Uredba o ESEF-u”).

Odgovornosti Uprave i onih zaduženih za nadzor

Uprava je odgovorna za pripremu financijskih izvještaja u elektroničkom obliku koji su u skladu Uredbom o ESEF-u. Odgovornost Uprave podrazumijeva:

- pripremu financijskih izvještaja u važećem XHTML formatu i njihovu objavu;
- odabir i primjenu prikladnih iXBRL poveznica, korištenjem procjena gdje je potrebno;
- stvaranje i primjereno sidrenje proširenih elemenata kada ne postoji odgovarajući element, i
- provedbu označavanja u blokovima gdje je to potrebno;
- osigurati dosljednost između digitaliziranih informacija i financijskih izvještaja prezentiranih u ljudski čitljivom formatu; i
- dizajn, implementaciju i održavanje internih kontrola relevantnih za primjenu Uredbe o ESEF-u.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje ESEF izvještavanja, kao dijela procesa financijskog izvještavanja Društva.



Odgovornosti revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tome jesu li financijski izvještaji sastavljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu s Uredbom o ESEF-u, na temelju prikupljenih dokaza. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s *Međunarodnim standardom za angažmane sa izražavanjem uvjerenja 3000 (izmijenjeni)*, *Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija (MSIU 3000)* kojeg je izdao Međunarodni odbor za standarde revidiranja i izražavanja uvjerenja.

Angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s MSIU 3000 uključuje provođenje postupaka za dobivanje dokaza o tome jesu li financijski izvještaji sastavljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu s Uredbom o ESEF-u. Priroda, vrijeme i opseg odabranih postupaka ovise o prosudbi revizora, uključujući procjenu rizika značajnih odstupanja od zahtjeva navedenih u Uredbi o ESEF-u, bilo zbog prijave ili pogreške. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će opseg postupaka otkriti svaku značajnu neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.

Naši postupci su uključivali, između ostalog:

- stjecanje razumijevanja o procesu ESEF izvještavanja Društva;
- ocjenjivanje XHTML strukture i potpunosti označavanja;
- ocjenjivanje prikladnosti primijenjenih osnovnih elemenata taksonomije, stvaranja i sidrenja proširenih elemenata te primjene označavanja u blokovima gdje je to potrebno; i, gdje je relevantno,
- ocjenjivanje dosljednosti između strojno čitljive i ljudski čitljive verzije potpisanih revidiranih financijskih izvještaja.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja.

Mišljenje

Prema našem mišljenju, na temelju provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji Društvo na dan i za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. prezentirani u ESEF formatu i sadržani u gore navedenoj elektroničkoj datoteci sastavljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

23. travnja 2026.

KPMG Croatia d.o.o. za reviziju

Hrvatski ovlašteni revizori
Eurotower
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Hrvatska

Igor Gošek
Član Uprave, Hrvatski ovlašteni revizor