

**EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
Dubrovnik, Sv. Đurđa 1**

**IZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.10.2009. – 31.12.2009.
I ZA RAZDOBLJE 01.01.2009. – 31.12.2009.
(KONSOLIDIRANO)**

Dubrovnik, 31. siječnja 2010.

SADRŽAJ

| | |
|--|----|
| IZVJEŠĆE UPRAVE..... | 3 |
| IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA | |
| - Uprave..... | 7 |
| - Voditelja računovodstva..... | 8 |
| FINANSIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD)..... | 9 |
| BILJEŠKE UZ FINANSIJSKA IZVJEŠĆA..... | 13 |

I O Društvu

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradici), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradici), Puli (poslovni prostor u zgradici) i Poreču (poslovni prostor u zgradici).

U razdoblju izvješćivanja Društvo je promijenilo tvrtku (naziv) iz Atlas nekretnine d.d. u Excelsa nekretnine d.d.

Podređeno društvo (Excelsa nekretnine d.d. jedini član društva) je društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. iz Pomene, otok Mljet.

Društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. je društvo iz oblasti turizma, tj. u objektima koji u naravi čine hotel Odisej u naselju Pomena otok Mljet, a koji objekti su vlasništvo društva Excelsa nekretnine d.d., društvo Atlas hotel Odisej se bavi hotelskim poslovanjem. Hotel Odisej kategoriziran je kao objekt s 3 zvjezdice i ima 348 kreveta u 155 soba.

Društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. društву Excelsa nekretnine d.d. plaća zakupninu za objekte koji čine hotel Odisej.

Hotel Odisej posluje sezonski tj. obično od početka travnja mjeseca do kraja listopada, eventualno s radom u studenom mjesecu.

Nadzorni odbor društva Atlas hotel Odisej d.o.o. sastoji se od 5 članova i to: Patricio Tomas Balmaceda Tafra (predsjednik), Oscar Hasbun (član), Davor Domitrović (zamjenik predsjednika) Zoran Posinovec (član) i Vlado Lučić (član).

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

Dok je u četvrtom kvartalu 2009. godine društvo Excelsa nekretnine d.d. (samostalno) ostvarilo pad poslovnih prihoda od 6,78% društvo Atlas hotel Odisej, u istom razdoblju, ostvarilo je pad poslovnih prihoda od 39% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine (642 tisuće kuna naspram 1.053 tisuće kuna) te pad ukupnih prihoda za 49,8% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine (683 tisuće kuna naspram 1.361 tisuće kuna). U istom razdoblju poslovni rashodi pali su za 27,37% (2.491 tisuća kuna naspram 3.430 tisuća kuna) a ukupni rashodi pali su za 28,39% (2.575 tisuća kuna napram 3.596 tisuća kuna). Temeljem navedenog u četvrtom kvartalu društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. je ostvarilo gubitak u poslovanju u iznosu od 1.892 tisuća kuna napram gubitka od 2.235 tisuća kuna ostvarenog u istom kvartalu prethodne godine što je smanjenje za 15,34%.

Sveukupno tijekom 2009. godine u usporedbi s 2008. godinom (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. je ostvarilo ukupan prihod od 13.875 tisuća kuna naspram 16.144 tisuća kuna u usporednom razdoblju odnosno pad od 14,05%, dok su ukupni rashodi pali s 15.851 tisuća kuna u usporednom razdoblju na 14.049 tisuća kuna odnosno za 11,36%.

Poradi odnosa prihoda i rashoda kako je prethodno navedeno tijekom 2009. godine društvo Atlasa hotel Odisej d.o.o. je ostvarilo gubitak u poslovanju u iznosu od 174 tisuće kuna dok je u usporednom razdoblju ostvarena dobit od 293 tisuće kuna.

Ovakvi rezultati društva Atlas hotel Odisej d.o.o. posljedica su izrazito teške turističke 2009. godine kada je bilo nužno radi dobijanja turista davati određene popuste i u nekim segmentima držati niže cijene no što su bile 2008. godine. Tijekom 2009. godine ostvareno je tako 36.677 noćenja za razliku od 42.736 noćenja ostvarenih tijekom 2008. godine (pad od 14,2%).

Rezultati društva Atlas hotel Odisej d.o.o. više su utjecali na konsolidirane rezlultate društva Excelsa nekretnine d.d. u odnosu na prihode nego u odnosu na dobit.

Tako su ukupni konsolidirani prihodi u četvrtom kvartalu ove godine iznosili 1.979 tisuća kuna naspram 3.446 tisuća kuna u usporednom razdoblju (pad od 42,5%) dok su ukupni rashodi u ovom kvartalu iznosili 3.206 tisuća kuna naspram 5.053 tisuća kuna u usporednom razdoblju (pad od 36,55%). Posljedica je smanjenje gubitka u ovom kvartalu za 23,64% (s 1.607 tisuća kuna u usporednom razdoblju na 1.227 tisuća kuna u ovom kvartalu).

Na razini cijele godine ukupni konsolidirani prihodi su iznosili 20.810 tisuća kuna naspram 21.603 tisuće kuna u 2008. godini (pad od 3,67%), dok su ukupni rashodi tijekom 2009. godine iznosili 17.615 tisuća kuna naspram 19.589 tisuća kuna tijekom 2008. godine (pad od 10,07%).

Sve navedeno rezultiralo je da konsolidirana netto dobit ostvarena u 2009. godini iznosi 3.474 tisuće kuna naspram 2.924 tisuće kuna tijekom 2008. godine (rast od 18,8%).

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje. Glavni razvojni projekt Društva je obnova žičare Dubrovnik - brdo Srđ. Radi financiranja ovog projekta Društvo je u procesu ishodenja kredita od HBOR-a, njihov program poticanja turizma a osim toga Društvo je s većinskim dioničarom sklopilo ugovor o kreditnoj liniji do iznosa od 1,7 milijuna EUR, na rok do 31. prosinca 2012. godine i uz kamatnu stopu od tromjesečni EUROLIBOR + 1,9 postotnih bodova. Temeljem ove kreditne linije Društvo je tijekom prosinca 2009. godine povuklo iznos od 1 milijun EUR-a.

Pored ovog projekta Društvo je namjeravalo izvesti projekt uređenja zgrade u Dubrovniku koja je kupljena u prvom tromjesečju 2008. godine no obzirom na očekivanja nastupanja recesije u ovoj godini projekt je krajem 2008. godine usporen. Za sada se projekt nalazi u fazi dovršavanja projektantskih radova.

Tijekom posljednjeg kvartala Atlas hotel Odisej je obavljao pripremne radove kao i obavio manje zahvate na investicijskom održavanju hotela.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

U periodu na koji se izvješće odnosi Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

V Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo je jedini držatelj udjela (vlasnik) u društvu Atlas hotel Odisej d.o.o. Govedari, Pomena bb.

Društvo je držatelj udjela veličine 0,98% u društvu Excelsa Hoteli d.o.o.

VI Informacija o izloženosti Društva cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku tijeka gotovine

Da bi u što je moguće većoj mjeri osiguralo svoja prava iz ugovora o zakupu standard Društva je sklapanje ugovora o zakupu u obliku ovršnih isprava. Naplatu zakupnine, drugih troškova i eventualne ugovorne kazne Društvo kao zakupodavac osigurava uzimanjem bankovnih garancija ili zadužnica zakupnika kao i u nekim slučajevima pologom novčanog depozita od strane zakupnika. U ugovorima je zakupnina i ugovorna kaazna ugovorena u stranoj valuti (EUR) a plativa u kunama radi čega promjene tečaja utječu na rezultate Društva. U isto vrijeme kredit uzet za obnovu žičare je također u stranoj valuti (EUR) radi čega svakako promjene tečaja utječu na rezultate poslovanja Društva.

Osim navedenog , promjene tečaja utječu na konsolidirane rezultate i poradi činjenice da veliki dio poslovnih prihoda Atlas hotel Odisej d.o.o. čine primici od stranih turista u hotelu za koje se cijene ugovaraju u valuti EUR dok su istovremeno gotovo svi troškovi u kunama.

VII Kodeks korporativnog upravljanja

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze a Društvo se istog pridržava osim nekoliko izuzetaka izrijekom navedenih u samom Kodeksu.

UPRAVA
Oscar Eduardo Hasbjørn Martínez



IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

Ovime ja, Oscar Eduardo Hasbun Martinez, jedini član Uprave društva izjavljujem da su konsolidirana finansijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Medunarodnih računovodstvenih standarda finansijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u četvrtom kvartalu 2009. godine te cjelokupnoj 2009. godini.

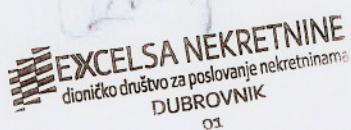
Upozorava se da je u tijeku je postupak izrade novih procjena vrijednosti svih nekretnina koje procjene će se knjižiti na 31. prosinca 2009. godine radi čega je za očekivati bilančne promjene u završnom godišnjem izvješću u odnosu na ovo privremeno izvješće.

Također, obzirom na rok za dostavu izvješća o poslovanju za četvrti kvartal ove godine (za razliku od prijašnjih) postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura) konačni godišnji rezultati poslovanja budu, i zbog ovih razloga, nekoliko odstupali od ovih navedenih u ovom izvješću no po najboljim procjenama Društva, mporadi ovih razloga, može se raditi o manjim promjenama koje ne mogu imati osjetnijih rezultata na rezultate poslovanje Društva.

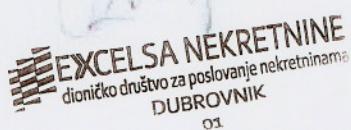
Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim finansijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2009. godine.

Izvješća su nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

UPRAVA
Oscar Eduardo Hasbun Martinez



Dubrovnik, 31. siječnja 2010.

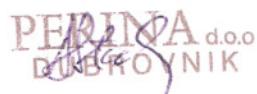


**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH
IZVJEŠTAJA EXELSA NEKRETNINE d.d. ZA ČETVRTI KVARTAL 2009.
GODINE**

Perina d.o.o. knjigovodstveni servis iz Dubrovnika, Ćira Carića 3/II, zastupana po direktoru Doroteji Stahor, koje društvo sukladno ugovoru o pružanju usluga od 30.11.2006. obavlja sve knjigovodstvene poslove za društvo Excelsa nekretnine d.d., izjavljuje da su skraćeni finansijski izvještaji za četvrti kvartal 2009. godine sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda finansijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Predmetni finansijski izvještaji predstavljaju privremena i nerevidirana izvješća. Između privremenih i završnih revidiranih finansijskih izvješća može doći do odstupanja koja ne bi trebala imati značajniji utjecaj na rezultat poslovanja Društva.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor



31.01.2010.

PRILOG 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2009

do

31.12.2009

Tromjesečni finansijski izvještaj poduzetnika-TFI-PODMatični broj (MB): 02122839Matični broj subjekta (MBS): 090018198Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957Tvrтka izdavatelja: EXCELSA NEKRETNINE D.D.Poštanski broj i mjesto: 20000 | DUBROVNIKUlica i kućni broj: SVETOG ĐURĐA 1

Adresa e-pošte: _____

Internet adresa: _____

Šifra i naziv općine/grada: 98 | _____Šifra i naziv županije: 19 | DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJABroj zaposlenih: 4Konsolidirani izvještaj: DA

(krajem tromjesečja)

Šifra NKD-a: 6820

Tvrтke subjekata konsolidacije (prema MSFI): Sjedište: MB:

ATLAS HOTEL ODISEJ D.O.O. | GOVEĐARI | 01474901

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Knjigovodstveni servis: 01169320 | PERINA D.O.O. DUBROVNIKOsoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unesi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515Telefaks: 020440533Adresa e-pošte: oscar.hasbun@atlas-real-estate.hrPrezime i ime: Oscar Eduardo Hasbun Martinez

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Finansijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom lijevu, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz finansijske izvještaje)
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje finansijskih izvještaja
3. Izvješće uprave o stanju društva

M.P.

(potpis osobe ovlaštena za zastupanje)

BILANCA

stanje na dan

31.12.2009

iznosi u tisućama kn

| Naziv pozicije | AOP oznaka | Prethodno razdoblje | Tekuće razdoblje |
|---|---------------|------------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| AKTIVA | | | |
| A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL | 001 | 0 | 0 |
| B) DUGOTRAJNA IMOVINA | 002 | 156.838 | 160.040 |
| I. NEMATERIJALNA IMOVINA | 003 | 159 | 169 |
| II. MATERIJALNA IMOVINA | 004 | 156.457 | 159.659 |
| III. DUGOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA | 005 | 0 | 212 |
| IV. POTRAŽIVANJA | 006 | 0 | 0 |
| V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA | 007 | 222 | 0 |
| C) KRATKOTRAJNA IMOVINA | 008 | 8.621 | 16.622 |
| I. ZALIHE | 009 | 47 | 155 |
| II. POTRAŽIVANJA | 010 | 1.997 | 3.343 |
| III. KRATKOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA | 011 | 0 | 0 |
| IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI | 012 | 6.577 | 13.124 |
| D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI | 013 | 0 | 921 |
| E) GUBITAK IZNAD KAPITALA | 014 | 0 | 0 |
| F) UKUPNO AKTIVA | 015 | 165.459 | 177.583 |
| G) IZVANBILANČNI ZAPISI | 016 | 0 | 0 |
| PASIVA | | | |
| A) KAPITAL I REZERVE | 017 | 149.967 | 153.220 |
| I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL | 018 | 94.521 | 94.521 |
| II. KAPITALNE REZERVE | 019 | 61.353 | 61.353 |
| III. REZERVE IZ DOBITI | 020 | 0 | 0 |
| IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE | 021 | 0 | 0 |
| V. ZADRŽANA DOBIT | 022 | 0 | 0 |
| VI. PRENESENJI GUBITAK | 023 | 8.652 | 6.128 |
| VII. DOBIT POSLOVNE GODINE | 024 | 2.745 | 3.474 |
| VIII. GUBITAK POSLOVNE GODINE | 025 | 0 | 0 |
| IX. MANJINSKI INTERES | 026 | 0 | 0 |
| B) REZERVIRANJA | 027 | 0 | 0 |
| C) DUGOROČNE OBVEZE | 028 | 5.717 | 17.213 |
| D) KRATKOROČNE OBVEZE | 029 | 9.775 | 7.102 |
| E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA | 030 | 0 | 48 |
| F) UKUPNO – PASIVA | 031 | 165.459 | 177.583 |
| G) IZVANBILANČNI ZAPISI | 032 | 0 | 0 |
| DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji finansijski izvještaj) | | | |
| KAPITAL I REZERVE | | | |
| 1. Pripisano imateljima kapitala matice | 033 | | |
| 2. Pripisano manjinskom interesu | 034 | | |

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje

1.1.2009

do

31.12.2009

iznosi u tisućama kn

| Naziv pozicija 1 | AOP oznaka 2 | Prethodno razdoblje | | Tkuće razdoblje | |
|--|--------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Kumulativno 3 | Tromjesečje 4 | Kumulativno 5 | Tromjesečje 6 |
| I. POSLOVNI PRIHODI | | | | | |
| 1. Prihodi od prodaje | 035 | 21.603 | 2.912 | 20.810 | 2.312 |
| 2. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga | 036 | 15.249 | 760 | 13.495 | 613 |
| 3. Ostali poslovni prihodi | 037 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. POSLOVNI RASHODI | | | | | |
| 1. Smanjenje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje | 040 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Povećanje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje | 041 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Materijalni troškovi | 042 | 8.620 | 1.528 | 7.874 | 1.351 |
| 4. Troškovi osoblja | 043 | 6.315 | 1.731 | 4.589 | 1.038 |
| 5. Amortizacija | 044 | 2.835 | 719 | 2.899 | 717 |
| 6. Ostali troškovi | 045 | 606 | 484 | 1.612 | 392 |
| 7. Vrijednosno uskladljivanje | 046 | 7 | 7 | 0 | 0 |
| 8. Rezerviranja | 047 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Ostali poslovni rashodi | 048 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. FINANCIJSKI PRIHODI | | | | | |
| 1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima | 050 | 44 | -214 | 8 | -135 |
| 2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama | 051 | 560 | 479 | 122 | -258 |
| 3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa | 052 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Nerealizirani dobitci (prihodi) | 053 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Ostali financijski prihodi | 054 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IV. FINANCIJSKI RASHODI | | | | | |
| 1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima | 055 | 1.154 | 578 | 608 | -294 |
| 2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama | 056 | 334 | 77 | 156 | -93 |
| 3. Nerealizirani gubici (rashodi) finansijske imovine | 057 | 820 | 501 | 452 | -201 |
| 4. Ostali financijski rashodi | 058 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| V. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI | | | | | |
| VI. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI | | | | | |
| VII. UKUPNI PRIHODI | | | | | |
| VIII. UKUPNI RASHODI | | | | | |
| IX. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA | | | | | |
| X. GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA | | | | | |
| XI. POREZ NA DOBIT | | | | | |
| XII. DOBIT RAZDOBLJA | | | | | |
| XIII. GUBITAK RAZDOBLJA | | | | | |
| DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji finansijski izvještaj) | | | | | |
| XIV.* DOBIT PRIPISANA IMATELJIMA KAPITALA MATICE | 069 | | | | |
| XV.* DOBIT PRIPISANA MANJINSKOM INTERESU | 070 | | | | |
| XVI.* GUBITAK PRIPISAN IMATELJIMA KAPITALA MATICE | 071 | | | | |
| XVII.* GUBITAK PRIPISAN MANJINSKOM INTERESU | 072 | | | | |

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

u razdoblju **1.1.2009** do **31.12.2009**

iznosi u tisućama kn

| Naziv pozicije | AOP oznaka | Prethodno razdoblje | Tekuće razdoblje |
|--|---------------|------------------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI | | | |
| 1. Dobit prije poreza | 073 | 2.924 | 3.474 |
| 2. Amortizacija | 074 | 2.835 | 2.899 |
| 3. Povećanje kratkoročnih obveza | 075 | 0 | 3.903 |
| 4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja | 076 | 0 | 0 |
| 5. Smanjenje zaliha | 077 | 126 | 0 |
| 6. Ostalo povećanje novčanog tijeka | 078 | 550 | 40 |
| I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti | 079 | 6.435 | 10.316 |
| 1. Smanjenje kratkoročnih obveza | 080 | 363 | 361 |
| 2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja | 081 | 582 | 1.082 |
| 3. Povećanje zaliha | 082 | 0 | 108 |
| 4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka | 083 | 40 | 32 |
| II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti | 084 | 985 | 1.583 |
| A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI | 085 | 5.450 | 8.733 |
| A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI | 086 | 0 | 0 |
| NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI | | | |
| 1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine | 087 | 0 | 0 |
| 2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata | 088 | 0 | 0 |
| 3. Novčani primici od kamata | 089 | 94 | 35 |
| 4. Novčani primici od dividendi | 090 | 0 | 0 |
| 5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti | 091 | 0 | 0 |
| III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti | 092 | 94 | 35 |
| 1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine | 093 | 6.397 | 7.142 |
| 2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata | 094 | 0 | 20 |
| 3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti | 095 | 0 | 0 |
| IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti | 096 | 6.397 | 7.162 |
| B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI | 097 | 0 | 0 |
| B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI | 098 | 6.303 | 7.127 |
| NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI | | | |
| 1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata | 099 | 0 | 0 |
| 2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi | 100 | 5.493 | 7.306 |
| 3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti | 101 | 0 | 0 |
| V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti | 102 | 5.493 | 7.306 |
| 1. Novčani izdaci za isplatu glavnice kredita i obveznika | 103 | 823 | 2.051 |
| 2. Novčani izdaci za isplatu dividendi | 104 | 0 | 0 |
| 3. Novčani izdaci za finansijski najam | 105 | 0 | 0 |
| 4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica | 106 | 0 | 0 |
| 5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti | 107 | 754 | 314 |
| VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti | 108 | 1.577 | 2.365 |
| C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI | 109 | 3.916 | 4.941 |
| C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI | 110 | 0 | 0 |
| Ukupno povećanje novčanog tijeka | 111 | 4.048 | 6.547 |
| Ukupno smanjenje novčanog tijeka | 112 | 0 | 0 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja | 113 | 3.514 | 6.577 |
| Povećanje novca i novčanih ekvivalenta | 114 | 4.048 | 6.547 |
| Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta | 115 | 0 | 0 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | 116 | 6.577 | 13.124 |

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

od **1.1.2009** do **31.12.'09**

iznosi u tisućama kn

| Naziv pozicije 1 | AOP oznaka 2 | Prethodno razdoblje 31.12. prethodne godine | Povećanje | Smanjenje | Tekuće razdoblje 4 |
|---|--------------------|---|--------------|-----------|--------------------------|
| | | | | | 3 |
| 1. Upisani kapital | 117 | 94.521 | | | 94.521 |
| 2. Kapitalne rezerve | 118 | 61.353 | | | 61.353 |
| 3. Rezerve iz dobiti | 119 | 0 | | | 0 |
| 4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak | 120 | -8.652 | | | -8.652 |
| 5. Dobit ili gubitak tekuće godine | 121 | 2.745 | 3.474 | | 6.219 |
| 6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine | 122 | 0 | | | 0 |
| 7. Revalorizacija nematerijalne imovine | 123 | 0 | | | 0 |
| 8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju | 124 | 0 | | | 0 |
| 9. Ostala revalorizacija | 125 | 0 | | | 0 |
| 10. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje | 126 | 0 | | | 0 |
| 11. Tekući i odgodeni porezi (dio) | 127 | 0 | | | 0 |
| 12. Zaštita novčanog tijeka | 128 | 0 | | | 0 |
| 13. Promjene računovodstvenih politika | 129 | 0 | | | 0 |
| 14. Ispравak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja | 130 | 0 | | | 0 |
| 15. Ostale promjene kapitala | 131 | 0 | | | 0 |
| 16. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala | 132 | 149.967 | 3.474 | 0 | 153.441 |
| 16a. Pripisano imateljima kapitala matice | 133 | | | | |
| 16b. Pripisano manjinskom interesu | 134 | | | | |

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

**OPĆE BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31.12.2009.**

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

Grupu Excelsa Nekretnine (Grupa) čine matično društvo Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik (Društvo) i podružnica Atlas Hotel Odisej d.o.o., Pomena. Društvo je steklo podružnicu u listopadu 2006. godine.

Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik (Društvo) je dioničko društvo osnovano u Hrvatskoj, gdje mu je i sjedište. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Sv. Đurđa 1. Društvo je osnovano pod imenom Atlas Nekretnine d.d., a Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku od 08.09.2009. god. Društvo je promijenilo naziv u Excelsa Nekretnine d.d.

Društvo je registrirano za poslovanje nekretninama. Osnovna djelatnost Društva je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama.

Atlas Hotel Odisej d.o.o. je društvo osnovano u Hrvatskoj, gdje mu je i sjedište. Društvo je registrirano za pružanje hotelskih i ugostiteljskih usluga, te usluga putničkog prijevoza.

Društvo je podružnica Sutivan Investments Anstalt, Vaduz (registrirano u Lihtenštajnu) koje je u vlasništvu društva, Luksburg Foundation registrirana u Vaduzu, Liechtenstein, koje je krajnje matično i kontrolno društvo.

Na dan 30. rujna 2009. godine dionice Društva kotiraju na JDD tržištu na Zagrebačkoj burzi.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

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

2.1 Osnove sastavljanja

Konsolidirani finansijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) primjenom metode povjesnog troška.

Sastavljanje finansijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za finansijske izvještaje.

2.2 Konsolidacija

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjerom) nad kojima Grupa ima kontrolu nad finansijskim i poslovnim politikama, što u pravilu uključuje više od pola glasačkih prava. Postojanje i učinak potencijalnih prava glasa koja se mogu iskoristiti ili zamijeniti razmatraju se prilikom procjene da li Grupa ima kontrolu nad drugim poslovnim subjektom. Podružnica je u potpunosti konsolidirana od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Grupu (datum stjecanja).

Sve transakcije unutar Grupe, stanja i nerealizirani dobici od transakcija unutar društava Grupe eliminirani su pri konsolidaciji. Isto tako eliminiraju se i nerealizirani gubici, osim ako postoje dokazi o umanjenju vrijednosti prenesene imovine. Prema potrebi, računovodstvene politike podružnice izmijenjene su kako bi se uskladile s politikama koje primjenjuje Grupa.

2.3 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Poslovni segment je grupa imovine i poslovnih aktivnosti vezanih za proizvode ili usluge koje su podložne određenim rizicima i koristima i razlikuju se od rizika i koristi drugih poslovnih segmenata. Zemljopisni segment odnosi se na aktivnosti vezane za proizvode ili usluge unutar određenog zemljopisnog okruženja koje su podložne određenim rizicima i koristima i razlikuju se od rizika i koristi segmenata koji posluju u drugim gospodarskim okruženjima.

2.4 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u finansijske izvještaje društava u Grupi iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje ('funkcionalna valuta'). Konsolidirani finansijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja prevode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Dobici i gubici od tečajnih razlika koje se odnose na posudbe i novac i novčane ekvivalente prikazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru „finansijskih prihoda ili rashoda”.

2.5 Materijalna imovina

Oprema je iskazana u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Grupa imati buduće ekonomski koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela prestaje se priznavati. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobiti i gubitka u finansijskom razdoblju u kojem su nastali.

Amortizacija materijalne imovine obračunava se primjenom pravocrtnе metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe (5 do 10 godina).

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Grupa trenutno dobila od prodaje imovine umanjenog za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Rezidualna vrijednost imovine je nula ako Grupa očekuje da će je koristiti do kraja njenog vijeka trajanja. Rezidualna vrijednost imovine i korisni vijek uporabe pregledavaju se na svaki datum bilance i po potrebi uskladjuju.

U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadi voga iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadi voga iznosa. .

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

2.6 Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se uglavnom na poslovne zgrade i zemljišta koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti i Grupa se njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Zemljište i ulaganja u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe (55,5 godina).

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Grupa od toga imati buduće ekonomski koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Grupa počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklassificira u materijalnu imovinu te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklassifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

2.7 Nematerijalna imovina

Licence za software kapitaliziraju su na temelju troškova stjecanja i troškova koji nastaju dovođenjem software-a u radno stanje. Ovi troškovi amortiziraju se tijekom njihovog korisnog vijeka uporabe u razdoblju od 5 godina.

2.8 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Godišnje se ispituje umanjenje vrijednosti za imovinu koja ima neograničen korisni vijek uporabe i koja se ne amortizira (kao što su zemljište i umjetnine). Imovina koja se amortizira pregledava se zbog umanjenja vrijednosti kad događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknativa. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadi voga iznosa. Nadoknadi iznos je fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost 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 tok (jedinice stvaranja novca). Nefinancijska imovina za koju je iskazan gubitak od umanjenja vrijednosti, provjerava se na svaki datum izvještavanja radi mogućeg ukidanja umanjenja vrijednosti.

2.9 Financijska imovina

Grupa klasificira svoju financijsku imovinu kao kredite i potraživanja. Uprava klasificira financijsku imovinu kod početnog priznavanja.

Potraživanja predstavljaju nederivativnu financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjem koja ne kotira na aktivnom tržištu. Iskazana je u okviru kratkotrajne imovine, osim imovine s dospijećem dužim od 12 mjeseci nakon datuma bilance. Takva se imovina klasificira kao dugotrajna imovina.

2.10 Najmovi – Grupa je najmodavac

Imovina dana pod poslovni najam se amortizira tijekom očekivanog korisnog vijeka trajanja jednako kao slična ostala imovina. Prihod od najma evidentira se ravnomjerno tijekom trajanja najma, čak ako primici nisu ravnomjerni.

2.11 Zalihe

Zalihe sirovina iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje. Sitni inventar u potpunosti se otpisuje prilikom stavljanja u upotrebu.

2.12 Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca provodi se kada postoje objektivni dokazi da Grupa neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Značajne financijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima, smatraju se pokazateljima umanjenja vrijednosti potraživanja od kupaca. Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja, a predstavlja sadašnju vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih korištenjem efektivne kamatne stope.

2.13 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu u blagajni, stanja na računima u bankama i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

2.14 Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit.

2.15 Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

2.16 Posudbe

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti, umanjenoj za troškove transakcije. U budućim razdobljima, posudbe se iskazuju po amortiziranom trošku; sve razlike između primitaka (umanjenih za troškove transakcije) i otkupne vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope. Grupa ne kapitalizira troškove posudbe.

Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Grupa ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

2.17 Primanja zaposlenih

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Grupa u ime svojih zaposlenika koji su članovi obveznih mirovinskih fondova obavlja redovita plaćanja doprinosa sukladno zakonu. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Grupa nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Grupa nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

2.18 Priznavanje prihoda

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

Grupa priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Grupa imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Grupe koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najma

Prihod od najma određuje se temeljem sklopljenog ugovora s najmoprimcem s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove trajanja najma u rasponu od 1 do 10 godine.

Prihod od najma priznaje se primjenom pravocrtnе metode tijekom trajanja najma, čak iako primici nisu uravnoteženi.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Grupa umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenta. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima priznaje se kao prihod od kamata.

2.19 Podmirenja kompenzacijama i ostalim nenovčanim instrumentima

Dio potraživanja i obveza podmiruju se kompenzacijama i ostalim nenovčanim instrumentima koji uključuju dužničke instrumente. Kupovine i prodaje koje se podmiruju na taj način, obavljaju se po fer vrijednosti. Nenovčane transakcije isključene su iz izvještaja o novčanom toku.

2.20 Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici finansijskog rizika

Aktivnosti koje Grupa obavlja izlažu ga raznim finansijskim rizicima: tržišnom riziku (uključujući valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka and cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Grupa nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Valutni rizik proizlazi iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza. Dugoročne posudbe iskazane su u eurima. Grupa ostvaruje prihode na domaćem tržištu i iskazuje ih u hrvatskim kunama. Međutim, iako se fakturiranje obavlja u kunama, svi ugovori vezani su uz euro. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate. Grupa ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku.

(ii) Cjenovni rizik

Grupa nije izložena riziku promjene cijena vlasničkih vrijednosnica budući da nema glavničkih instrumenata raspoloživih za prodaju. Priroda poslovanja Grupe i nepostojanje robnih ugovora značajno ograničavaju izloženost riziku promjene cijene roba.

(iii) Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Budući da Grupa nema značajnu imovinu koja ostvaruje prihod od kamata, prihodi Grupe i novčani tok iz poslovnih aktivnosti nisu u značajnoj mjeri ovisni o promjenama tržišnih kamatnih stopa. Grupa ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti kamatnom riziku novčanog toka i fer vrijednosti kamatne stope.

(b) Kreditni rizik

Grupa nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca. Politike Grupe osiguravaju da se poslovni prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Naplata potraživanja od kupaca osigurana je bankovnim garancijama. Kupci nisu podijeljeni u skupine prema kreditnoj sposobnosti – svi imaju odgodu plaćanja od 8 dana te nemaju kreditni limit. Naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima, osim u slučaju podružnice, koja na dan bilance kasni više od 180 dana. Ostali kupci uglavnom kasne do 30 dana nakon dana dospijeća. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena. Naplata potraživanja od kupaca za pružanje hotelskih usluga uglavnom nije prema dogovorenim rokovima, što je uobičajeno u turizmu.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Grupa primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj finansijskoj ustanovi. Novčane transakcije provode se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka Privredne banke Zagreb d.d. koja je dio grupe Intessa Sanpaolo koja prema Standard & Poor's ima kreditnu ocjenu AA- (2007.: AA), Raiffeisenbank Austrie d.d., koja je dio grupe Raiffeisenbank koja prema Standard & Poor's ima kreditnu ocjenu A (2007.:A+). Najznačajniji dio novčanih transakcija provodi se putem Privredne banke Zagreb d.d..

(c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti finansijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Cilj Grupe je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve na temelju mjesecnih projekcija novčanih tokova. Grupa uglavnom sve obveze plaća po dospijeću.

3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom

Cilj Grupe prilikom upravljanja kapitalom je održavanje sposobnosti Grupe za nastavak daljnog poslovanja kako bi se osigurali povrati i koristi drugim zainteresiranim strankama, kao i održavanje optimalne strukture kapitala kako bi se smanjio trošak kapitala.

U svrhu smanjivanja ili usklađenja strukture kapitala, Grupa može uskladiti iznos zadržane dobiti koji se plaća vlasniku, vratiti kapital vlasniku, povećati temeljni kapital ili prodati imovinu za potrebe smanjivanja duga.

Grupa nadzire kapital u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske koji zahtijevaju minimalni uplaćeni kapital od 200,000 kuna te formiranje zakonskih rezervi od dobiti sve dok ukupne rezerve ne dosegnu 5% dioničkog kapitala Društva. Zakonske rezerve nisu raspodjeljive. Vlasnici ne zahtijevaju nikakve posebne mjere u pogledu upravljanja kapitalom.

3.3 Procjena fer vrijednosti

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca umanjena za ispravak vrijednosti i obveza prema dobavljačima uglavnom odgovara njihovoj fer vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCIJENE

Grupa izrađuje procjene i stvara prepostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i prepostavke koje bi mogле uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj finansijskoj godini.

(a) Procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine

Proces utvrđivanja korisnog vijeka uporabe imovine u obzir uzima specifične mikroekonomske uvjete područja na kojem se nalazi nekretnina. Iako je većina zgrada već vrlo stara, Uprava smatra da zgrade još uvijek imaju dugi korisni vijek uporabe. Nekretnine se uglavnom nalaze u starom gradu Dubrovniku i okolnim područjima i nijedna od tih zgrada nije novoizgrađena (sve su vrlo stare, izgrađene od kamena).

(b) Učinak finansijske krize

Trenutna globalna kriza likvidnosti rezultirala je, među ostalim, nižom razinom financiranja tržišta kapitala, nižim razinama likvidnosti u bankarskom sektoru, te, ponekad, višim međubankarskim kamatnim stopama te vrlo visokom nepostojanošću na burzama. Nesigurnost u globalna finansijska tržišta dovela je također i do propadanja i spašavanja banaka u Sjedinjenim Američkim Državama, zapadnoj Europi, Rusiji i drugdje. Pokazuje se da je cijelokupan opseg učinka trenutne finansijske krize nemoguće predvidjeti ili se u potpunosti od njega zaštитiti.

Uprava ne može pouzdano procijeniti učinke na finansijski položaj Grupe, dalnjeg pogoršanja likvidnosti finansijskih tržišta i povećane nepostojanosti na tržištima valuta i kapitala. Uprava smatra da poduzima sve potrebne mjere u cilju održivosti i rasta poslovanja Grupe u trenutnim okolnostima.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
