

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

**KONAČNO GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE
ZA 2009. GODINU
(KONSOLIDIRANO)**

Dubrovnik, 29. travnja 2010.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE.....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	8
MIŠLJENJE REVIZORA.....	9
FINANSIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	10
BILJEŠKE UZ FINANSIJSKA IZVJEŠĆA.....	19

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 zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradama), Puli (poslovni prostor u zgradama) i Poreču (poslovni prostor u zgradama).

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. društvo 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

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 rezultate 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 3.472 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 ishođenja 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 držatelj svih udjela u društvu Atlas hotel Odisej d.o.o. Goveđari, 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 (u visini višemjesečne zakupnine) 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 Događaji nakon razdoblja izvještavanja

Nakon razdoblja izvještavanja Društvo je zaposlilo još jednog radnika na puno radno vrijeme a na poziciju glavnog strojara na žičari.

Kako je najavljeni u privremenim izvješćima za 2009. godinu Društvo je izradilo procjene vrijednosti svih nekretnina u vlasništvu a iste su pokazale da imovina Društva kakva je u knjigama nije precijenjena. Obzirom na činjenicu da i nadalje na tržištu nekretnina ne postoji značajnija aktivnost, niti se u tom smislu veći pomaci očekuju tijekom 2010. godine, poglavito u odnosu na nekretnine kakve su većinom one u vlasništvu Društva (jedinstvene pozicije, spomenici kulture, relativno veliki objekti), to

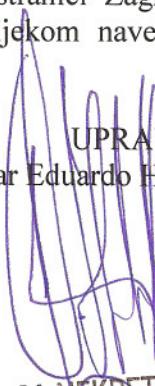
se procijenjene vrijednosti ne mogu potvrditi usporedbom s cijenama koje se ostvaruju na tržištu. Radi navedenih razloga Društvo je odustalo od promjene računovodstvene politike prijelazom s metode povjesnog troška na metodu vrednovanja po fer vrijednosti kao što je to bilo najvaljeno u privremenim izvješćima za četvrti kvartal i cijelu 2009. godinu od 29. siječnja 2010.

U turističkom segmentu poslovanja u 2010. godini očekuju se rezultati vrlo slični rezultatima ostvarenim tijekom 2009. godine.

VIII 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 Hasbun Martinez



 EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
d.o.o.

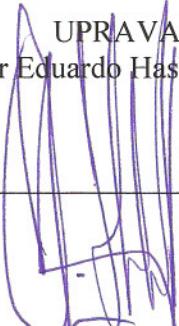
IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

Ovime ja, Oscar Eduardo Hasbun Martinez, jedini član Uprave društva izjavljujem da su konsolidirana financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog 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.

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

Izvješća su revidirana.

UPRAVA
Oscar Eduardo Hasbun Martinez



Dubrovnik, 29. travnja 2010.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE GODIŠNJEK
KONSOLIDIRANOG FINANSIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
ZA 2009. GODINU**

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 godišnji konsolidirani finansijski izvještaji za 2009. godinu revidirani i 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.

Perina d.o.o.

Doroteja Stahor




PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

30.04.2010.

Izvješće neovisnog revizora dioničarima društva Excelsa Nekretnine d.d.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Alexandera von Humboldta 4
HR-10000 Zagreb
CROATIA
Telephone (385 1) 63 28 888
Facsimile (385 1) 61 11 556

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih finansijskih izvještaja društva Excelsa Nekretnine d.d. i njegove podružnice ('Grupa'). Konsolidirani finansijski izvještaji sastoje se od konsolidiranog izvještaja o finansijskom položaju na dan 31. prosinca 2009. godine, konsolidiranog izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidiranog izvještaja o promjenama kapitala i konsolidiranog izvještaja o novčanom toku za 2009. godinu te sažetka značajnih računovodstvenih politika i bilješki uz finansijske izvještaje.

Odgovornost Uprave za finansijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i objektivan prikaz ovih konsolidiranih finansijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja. Odgovornost Uprave uključuje: utvrđivanje, vođenje i primjenu te održavanje internih kontrola relevantnih za sastavljanje i objektivan prikaz konsolidiranih finansijskih izvještaja bez materijalno značajnih grešaka koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške; odabir i primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika; i definiranje računovodstvenih procjena primjerenih postojećim okolnostima.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim konsolidiranim finansijskim izvještajima na osnovu naše revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima koji nalaže pridržavanje etičkih pravila, te planiranje i provođenje revizije kako bi se s razumnom mjerom sigurnosti utvrdilo da su konsolidirani finansijski izvještaji bez materijalno značajnih grešaka.

Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u konsolidiranim finansijskim izvještajima. Odabir procedura ovisi o prosudbi revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnih grešaka u konsolidiranim finansijskim izvještajima koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju tih rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za sastavljanje i objektivan prikaz konsolidiranih finansijskih izvještaja koje sastavlja Društvo u svrhu provođenja revizijskih procedura u skladu s postojećim okolnostima, a ne u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva. Revizija isto tako uključuje ocjenu primjenjenih računovodstvenih politika, primjerenošć računovodstvenih procjena koje je definirala Uprava, kao i ocjenu ukupnog prikaza konsolidiranih finansijskih izvještaja.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i čine odgovarajuću osnovu u svrhu izražavanja našeg mišljenja.

Mišljenje

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani finansijski izvještaji prikazuju realno i objektivno, u svim značajnim aspektima, finansijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2009. godine, rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za 2009. godinu sukladno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Zagreb, 28. travnja 2010.



Tatjana Rukavina
Predsjednica Uprave

Troker-Gosarić

Sanja Troker-Gosarić
Ovlašteni revizor

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2009

do

31.12.2009

Godišnji finansijski izvještaj poduzetnika GFI-PODMatični broj (MB): **02122839**Matični broj subjekta (MBS): **090018198**Osobni identifikacijski broj (OIB): **22446249957**Tvrta izdavatelja: **EXCELSA NEKRETNINE D.D.**Poštanski broj i mjesto: **20000 DUBROVNIK**Ulica i kućni broj: **SVETOG ĐURĐA 1**

Adresa e-pošte: _____

Internet adresa: _____

Šifra i naziv općine/grada: **98 DUBROVNIK**Šifra i naziv županije: **19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**Broj zaposlenih: **4**
(krajem godine)Konsolidirani izvještaj: **DA**Šifra NKD-a: **6820**

Tvrte subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

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

Knjigovodstveni servis: **01669320**

| PERINA d.o.o. DUBROVNIK

Osoba za kontakt: **Rusković Anto, Kristić Maja**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

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

(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji finansijski izvještaji
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje finansijskih izvještaja
3. Izvještaj poslovodstva

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA				
stanje na dan		31.12.2009		
Naziv pozicije		AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1		2	3	4
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+028+032)	002	156.837.581	160.574.591	
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	158.128	118.219	
1. Izdaci za razvoj	004	153.526	110.743	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	4.602	7.476	
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	156.457.513	160.235.098	
1. Zemljište	011	44.828.281	44.829.781	
2. Građevinski objekti	012	107.315.287	105.428.986	
3. Postrojenja i oprema	013			
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	2.468.752	2.138.933	
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017	1.424.891	7.594.940	
8. Ostala materijalna imovina	018	420.302	242.458	
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (021 do 027)	020	221.940	221.274	
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023			
4. Ulaganja u vrijednosne papire	024			
5. Dani zajmovi, depoziti i sl.	025			
6. Vlastite dionice i udjeli	026		192.000	
7. Ostala dugotrajna finansijska imovina	027	221.940	29.274	
IV. POTRAŽIVANJA (029 do 031)	028	0	0	
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	029			
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	030			
3. Ostala potraživanja	031			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	032			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (034+042+049+057)	033	8.530.311	16.450.401	
I. ZALIHE (035 do 041)	034	46.963	154.674	
1. Sirovine i materijal	035	46.963	154.674	
2. Proizvodnja u tijeku	036			
3. Nedovršeni proizvodi i poluproizvodi	037			
4. Gotovi proizvodi	038			
5. Trgovačka roba	039			
6. Predujmovi za zalihe	040			
7. Ostala imovina namijenjena prodaji	041			
II. POTRAŽIVANJA (043 do 048)	042	1.881.807	3.172.236	
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	043			
2. Potraživanja od kupaca	044	1.679.415	2.665.422	
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	045			
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	046			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	047	196.046	502.406	
6. Ostala potraživanja	048	6.346	4.408	
III. KRATKOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (050 do 056)	049	2.331.648	2.289.544	
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	050			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	051			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	052			
4. Ulaganja u vrijednosne papire	053			
5. Dani zajmovi, depoziti i slično	054	2.331.648	2.289.544	
6. Vlastite dionice i udjeli	055			
7. Ostala finansijska imovina	056			
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	057	4.269.893	10.833.947	
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	058	91.283	63.322	
E) GUBITAK IZNAD KAPITALA	059			
F) UKUPNO AKTIVA (001+002+033+058+059)	060	165.459.175	177.088.314	
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	061			

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072-073+074-075+076)	062	149.744.881	153.017.113
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.608.147	61.608.147
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	0	0
1. Zakonske rezerve	066		
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT	072		
VI. PRENESENI GUBITAK	073	9.307.981	6.384.353
VII. DOBIT POSLOVNE GODINE	074	2.923.628	3.272.232
VIII. GUBITAK POSLOVNE GODINE	075		
IX. MANJINSKI INTERES	076		
B) REZERVIRANJA (078 do 080)	077	508.932	205.792
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	078	286.992	205.792
2. Rezerviranja za porezne obveze	079	221.940	
3. Druga rezerviranja	080		
C) DUGOROČNE OBVEZE (082 do 089)	081	11.210.179	16.473.871
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	082	5.493.319	11.284.582
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	083	1.741.555	1.741.555
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	084	3.975.305	3.418.460
4. Obveze za predujmove	085		
5. Obveze prema dobavljačima	086		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	087		
7. Ostale dugoročne obveze	088		29.274
8. Odgođena porezna obveza	089		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (091 do 101)	090	3.995.183	7.343.568
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	091	596.670	446.281
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	092		47.385
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	093	548.318	545.241
4. Obveze za predujmove	094	17.081	18.820
5. Obveze prema dobavljačima	095	2.254.076	5.771.211
6. Obveze po vrijednosnim papirima	096		
7. Obveze prema zaposlenicima	097	248.011	233.240
8. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	098	298.164	156.187
9. Obveze s osnove udjela u rezultatu	099		
10. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	100		
11. Ostale kratkoročne obveze	101	32.863	125.203
E) ODGODENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	102		47.970
F) UKUPNO – PASIVA (062+077+081+090+102)	103	165.459.175	177.088.314
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	104		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji finansijski izvještaj)			
KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	105		
2. Pripisano manjinskom interesu	106		

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje od	1.1.2009	do	31.12.2009
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
I. POSLOVNI PRIHODI (108 do 110)			
1. Prihodi od prodaje	107	21.602.842	20.854.766
2. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	108	15.248.996	13.377.965
3. Ostali poslovni prihodi	109		
II. POSLOVNI RASHODI (112-113+114+118+122+123+124+127+128)			
1. Smanjenje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje	111	18.382.826	17.041.759
2. Povećanje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje	112		
3. Materijalni troškovi (115 do 117)	113		
a) Troškovi sirovina i materijala	114	6.862.841	8.202.426
b) Troškovi prodane robe	115	4.244.190	6.329.520
c) Ostali vanjski troškovi	116		
4. Troškovi osoblja (119 do 121)	117	2.618.651	1.872.906
a) Neto plaće i nadnice	118	6.315.252	4.588.406
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	119	3.759.453	2.594.658
c) Doprinosi na plaće	120	1.629.099	1.320.365
5. Amortizacija	121	926.700	673.383
6. Ostali troškovi	122	2.834.708	2.899.146
7. Vrijednosno usklajivanje (125+126)	123		
a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine)	124	1.282.494	0
b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine)	125		
8. Rezerviranja	126	1.282.494	
9. Ostali poslovni rashodi	127	76	
III. FINANCIJSKI PRIHODI (130 do 134)			
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa	128	1.087.455	1.351.781
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	129	817.827	97.977
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	130		
4. Nerealizirani dobici (prihodi)	131		
5. Ostali finansijski prihodi	132		
IV. FINANCIJSKI RASHODI (136 do 139)			
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	133	1.367.617	732.844
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	134	336.282	156.223
3. Nerealizirani gubici (rashodi) finansijske imovine	135	1.031.335	445.597
4. Ostali finansijski rashodi	136		
V. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	137		
VI. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	138		
VII. UKUPNI PRIHODI (107+129+140)	139	22.726.454	21.060.718
VIII. UKUPNI RASHODI (111+135+141)	140	19.802.826	17.788.486
IX. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (142-143)	141	2.923.628	3.272.232
X. GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (143-142)	142	0	0
XI. POREZ NA DOBIT	143		
XII. DOBIT RAZDOBLJA (144-146)	144		
XIII. GUBITAK RAZDOBLJA (145+146) ili (146-144)	145	2.923.628	3.272.232
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnili koji sastavljaju konsolidirani godišnji finansijski izvještaj)	146	0	0
XIV.* DOBIT PRIPISANA IMATELJIMA KAPITALA MATICE	147		
XV.* DOBIT PRIPISANA MANJINSKOM INTERESU	148		
XVI.* GUBITAK PRIPISAN IMATELJIMA KAPITALA MATICE	149		
XVII.* GUBITAK PRIPISAN MANJINSKOM INTERESU	150		
	151		
	152		

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

u razdoblju od	1.1.2009	do	31.12.2009	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
Naziv pozicije	1			2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI						
1. Dobit prije poreza	001	2.924.628	3.403.256			
2. Amortizacija	002	2.834.708	2.899.146			
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		3.786.479			
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	405.374				
5. Smanjenje zaliha	005	126.357				
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	42.079	321.482			
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	6.333.146	10.410.363			
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	471.031				
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		2.030.724			
3. Povećanje zaliha	010		107.711			
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		24.454			
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	471.031	2.162.889			
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	013	5.862.115	8.247.474			
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	014	0	0			
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI						
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015					
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016					
3. Novčani primici od kamata	017	94.287	35.147			
4. Novčani primici od dividendi	018					
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019					
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	94.287	35.147			
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	6.396.815	6.656.859			
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	022		20.000			
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023					
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	6.396.815	6.676.859			
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0			
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	6.302.528	6.641.712			
NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI						
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	027					
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	5.493.319	7.306.199			
3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti	029					
V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (027 do 029)	030	5.493.319	7.306.199			
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	823.114	2.051.390			
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032					
3. Novčani izdaci za finansijski najam	033					
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034					
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	035	1.166.553	314.167			
VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (031 do 035)	036	1.989.667	2.365.557			
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH	037	3.503.652	4.940.642			
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH	038	0	0			
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	3.063.239	6.546.404			
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0			
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	3.513.848	6.577.087			
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	042	3.063.239	6.546.404			
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	043					
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	6.577.087	13.123.491			

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

u razdoblju od

do

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Prethodna godina 3	Tekuća godina 4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od kupaca	001		
2. Novčani primici od tantijema, naknada, provizija i sl.	002		
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003		
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004		
5. Ostali novčani primici	005		
I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (001 do 005)	006	0	0
1. Novčani izdaci dobavljačima	007		
2. Novčani izdaci za zaposlene	008		
3. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	009		
4. Novčani izdaci za kamate	010		
5. Novčani izdaci za poreze	011		
6. Ostali novčani izdaci	012		
II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (007 do 012)	013	0	0
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	015	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	016		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	017		
3. Novčani primici od kamata*	018		
4. Novčani primici od dividendi*	019		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	020		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (016 do 020)	021	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	023		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	024		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (022 do 024)	025	0	0
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	027	0	0
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	028		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	029		
3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti	030		
V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (028 do 030)	031	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	032		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	033		
3. Novčani izdaci za finansijski najam	034		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	035		
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	036		
VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (032 do 036)	037	0	0
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	039	0	0
Ukupno povećanje novčanog tijeka (014 – 015 + 026 – 027 + 038 – 039)	040	0	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (015 – 014 + 027 – 026 + 039 – 038)	041	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	042		
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	043		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	044		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	045		

* Primici s osnove kamata i dividendi mogu se razvrstati kao i poslovne aktivnosti (MRS 7 Dodatak A)

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
 za razdoblje od **1.1.2009** do **31.12.2009**

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Prethodna godina 3	Tekuća godina 4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.608.147	61.608.147
3. Rezerve iz dobiti	003		
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-9.307.981	-6.384.353
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	2.923.628	3.272.232
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	149.744.881	153.017.113
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom
 Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance

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 prepostavke 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 postoji dokaz 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 pravocrtne 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 usklađuju.

U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadičnog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadičnog 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 pravocrtnе 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 nadoknadična. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadičnog iznosa. Nadoknadični 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 nederativnu 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 diskontiranim 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 ekonomski 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 pofer 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 financijskog rizika

Aktivnosti koje Grupa obavlja izlažu ga raznim financijskim 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 glavnih 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 financijskoj 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 financijskih 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 PROCJENE

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 financijskoj godini.

(a) Procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine

Proces utvrđivanja korisnog vijeka uporabe imovine u obzir uzima specifične mikroekonomске uvjete područja na kojem se nalazi nekretnina. Iako je većina zgrada već vrlo stara, Uprava smatra da zgrade još uvek 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 financijske 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 financijska 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 financijske krize nemoguće predvidjeti ili se u potpunosti od njega zaštiti.

Uprava ne može pouzdano procijeniti učinke na financijski položaj Grupe, dalnjeg pogoršanja likvidnosti financijskih 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
