

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**

**IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA I  
KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI  
31. PROSINCA 2010.**



## Izvešće neovisnog revizora

### Dioničarima društva Excelsa nekretnine d.d.

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih financijskih izvještaja društva Excelsa nekretnine d.d. i njegove podružnice ('Grupa') koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2010. godine, konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala i novčanom toku za godinu tada završenu, te sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih informacija.

#### **Odgovornost Uprave za konsolidirane financijske izvještaje**

Uprava je odgovorna za sastavljanje i objektivan prikaz ovih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i za one interne kontrole za koje menadžment odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja, uslijed prijevare ili pogreške.

#### **Odgovornost revizora**

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

Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u konsolidiranim financijskim izvještajima. Odabir procedura ovisi o prosudbi revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnih grešaka u konsolidiranim financijskim izvještajima koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju tih rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za sastavljanje i objektivan prikaz konsolidiranih financijskih 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 primijenjenih računovodstvenih politika, primjerenost računovodstvenih procjena koje je definirala Uprava, kao i ocjenu ukupnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja.

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

#### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji prikazuju realno i objektivno, u svim značajnim aspektima, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2010. godine, rezultate njenog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

*PricewaterhouseCoopers d.o.o.*

PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Zagreb, 27. travnja 2011.

Franois Mattelaer  
Predsjednik Uprave

PRICEWATERHOUSECOOPERS   
za reviziju i konzalting d.o.o. 3  
ZAGREB, Alexandera von Humboldta 4

*Trotter-Gosarić*  
Sanja Trotter-Gosarić  
Ovlašteni revizor

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Alexandera von Humboldta 4, 10000 Zagreb, Hrvatska  
T: +385 (1) 6328 888, F: +385 (1) 6111 556, [www.pwc.com/hr](http://www.pwc.com/hr)

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK****KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI****ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2010.**

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	<b>Bilješka</b>	<b>2010.</b>	<b>2009.</b>
Prihodi	5	25.717	21.018
Trošak materijala i usluga	6	(7.459)	(7.145)
Troškovi zaposlenih	7	(5.090)	(4.981)
Amortizacija	13,14,15	(3.407)	(2.899)
Ostali poslovni rashodi	8	(3.295)	(2.275)
Ostali gubici – neto	9	(35)	(51)
<b>Dobit iz poslovanja</b>		<b>6.431</b>	<b>3.667</b>
Financijski prihodi	10	25	43
Financijski rashodi	10	(1.838)	(307)
<b>Financijski rashodi – neto</b>		<b>(1.813)</b>	<b>(264)</b>
Udio u dobiti/(gubitku) pridruženog društva	16	29	(131)
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>4.647</b>	<b>3.272</b>
Porez na dobit	11	(997)	(193)
<b>Neto dobit za godinu</b>		<b>3.650</b>	<b>3.079</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu</b>		<b>3.650</b>	<b>3.079</b>
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici (u kunama)	12	1,09	0,92

Konsolidirane financijske izvještaje prikazane na stranicama od 2 do 36 odobrila je Uprava 5. travnja 2011. godine.

Generalni direktor:

Oscar Eduardo Hasbun Martinez

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

## EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

NA DAN 31. PROSINCA 2010.

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	<b>Bilješka</b>	<b>31. prosinca 2010.</b>	<b>31. prosinca 2009.</b>
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	13	59	118
Nekretnine i oprema	14	80.528	37.624
Ulaganja u nekretnine	15	112.631	122.611
Ulaganja u pridružena društva	16	110	81
Odgodena porezna imovina	17	29	29
		<u>193.357</u>	<u>160.463</u>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Zalihe		213	155
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	18	2.325	3.346
Novac i novčani ekvivalenti	19	6.426	13.124
		<u>8.965</u>	<u>16.625</u>
<b>Ukupna imovina</b>		<b><u>202.321</u></b>	<b><u>177.088</u></b>
<b>GLAVNICA</b>			
<b>Dionička glavnica i rezerve</b>			
Dionički kapital	20	94.521	94.521
Kapitalna dobit	20	61.353	61.353
Zadržana dobit/(akumulirani gubitak)		822	(2.828)
		<u>156.696</u>	<u>153.046</u>
<b>OBVEZE</b>			
<b>Dugoročne obveze</b>			
Posudbe	21	34.681	10.724
Dugoročne obveze	22	1.961	1.742
		<u>36.642</u>	<u>12.466</u>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Posudbe	21	2.467	4.523
Obveza za porez na dobit		997	-
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	22	5.519	7.053
		<u>8.983</u>	<u>11.576</u>
<b>Ukupno obveze</b>		<b>45.625</b>	<b>24.042</b>
<b>Ukupno dionička glavnica i obveze</b>		<b><u>202.321</u></b>	<b><u>177.088</u></b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK****KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA****ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2010.**

---

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	<b>Dionički kapital</b>	<b>Kapitalna dobit</b>	<b>(Akumulirani gubitak)/zadržana dobit</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Stanje 1. siječnja 2009.</b>	<b>94.521</b>	<b>61.353</b>	<b>(5.907)</b>	<b>149.967</b>
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu	-	-	3.079	3.079
<b>Stanje 31. prosinca 2009.</b>	<b>94.521</b>	<b>61.353</b>	<b>(2.828)</b>	<b>153.046</b>
<b>Stanje 1. siječnja 2010.</b>	<b>94.521</b>	<b>61.353</b>	<b>(2.828)</b>	<b>153.046</b>
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu	-	-	3.650	3.650
<b>Stanje 31. prosinca 2010.</b>	<b>94.521</b>	<b>61.353</b>	<b>822</b>	<b>156.696</b>

---

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU**

**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2010.**

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	<b>Bilješka</b>	<b>2010.</b>	<b>2009.</b>
Dobit prije oporezivanja		4.647	3.272
<b>Usklađenja:</b>			
Amortizacija	13,14, 15	3.407	2.899
Financijski rashodi – neto	10	1.813	264
Otpis potraživanja	8	98	-
Udio u (dobiti)/gubitku pridruženog društva	17	(29)	131
Obračunate obveze za neiskorištene prekovremene sate i godišnje odmore		239	206
Otpis opreme		53	-
<b>Promjene radnog kapitala:</b>			
Zalihe		(59)	(108)
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja		1.142	(1.985)
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		(2.164)	3.785
<b>Neto novac generiran poslovanjem</b>		<b>9.147</b>	<b>8.464</b>
Plaćene kamate		(756)	(468)
<b>Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti</b>		<b>8.391</b>	<b>7.996</b>
<b>Novčani tok iz ulagačkih aktivnosti</b>			
Nabava nematerijalne imovine	13	(4)	(12)
Nabava nekretnina i opreme	14	(19.936)	(56)
Nabava ulaganja u nekretnine	15	(16.385)	(6.568)
Ulaganja u povezana društva	16	-	(106)
Primici od kamata		25	35
<b>Neto novčani tok korišten za ulagačke aktivnosti</b>		<b>(36.300)</b>	<b>(6.707)</b>
<b>Novčani tok iz financijskih aktivnosti</b>			
Otplata posudbi		(20.703)	(2.059)
Primici od posudbi		41.914	7.317
<b>Neto novčani tok iz financijskih aktivnosti</b>		<b>21.211</b>	<b>5.258</b>
<b>Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>		<b>(6.698)</b>	<b>6.547</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		13.124	6.577
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	19	6.426	13.124

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

### **BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI**

Grupu Excelsa Nekretnine, ranije Grupu Atlas Nekretnine ('Grupa') čine matično društvo Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik, ranije Atlas 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 registrirano za poslovanje nekretninama, što mu je osnovna djelatnost.

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.

Krajnje matično i kontrolno društvo Grupe je Luksburg Foundation, Vaduz, Liechtenstein.

Na dan 31. prosinca 2010. i 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 financijskih 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 financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) primjenom metode povijesnog troška.

Sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja sukladno 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 financijske izvještaje prikazana su u bilješci 4.

*(a) Novi i dopunjeni standardi i tumačenja koji su prvi puta obvezni u financijskoj godini koja počinje 1. siječnja 2010. godine, ali trenutno nisu relevantni za Grupu (iako mogu utjecati na računovodstveni tretman budućih transakcija i događaja)*

- *IFRIC 17, Raspodjela nenovčane imovine vlasnicima* (na snazi od 1. srpnja 2009. godine).
- *IFRIC 18, Prijenos imovine od kupaca*, na snazi za prijenos imovine primljen na dan ili nakon 1. srpnja 2009. godine.
- *MRS 27 (prerađen), Konsolidirani i odvojeni financijski izvještaji*, (na snazi od 1. srpnja 2009. godine).
- *MSFI 3 (prerađen), Poslovne kombinacije* (na snazi od 1. srpnja 2009. godine).
- *Transakcije plaćene novcem i temeljene na dionicama unutar Grupe – Dodaci MSFI-u 2, Plaćanja temeljena na dionicama* (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2010. godine).
- *Prihvatljive zaštićene stavke – Dodatak MRS-u 39, Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje* (na snazi uz retroaktivnu primjenu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2009. godine).

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.1 Osnove sastavljanja (nastavak)**

- *MSFI 1, Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (uz dodatak iz prosinca 2008. godine, na snazi za prve financijske izvještaje pripremljene u skladu s MSFI za razdoblje koje počinje na dan ili nakon 1. srpnja 2009. godine).
- *Dodatni izuzeci za prvu primjenu – Dodaci MSFI-u 1, Prva primjena MSFI-a* (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2010. godine).
- *Poboljšanja Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (izdana u travnju 2009. godine; dodaci MSFI-u 2, MRS-u 38, IFRIC-u 9 i IFRIC-u 16* na snazi su za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2009. godine; *dodaci MSFI-u 5, MSFI-u 8, MRS-u 1, MRS-u 7, MRS-u 17, MRS-u 36 i MRS-u 39* na snazi su za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2010. godine).

*(b) Novi standardi, dodaci i tumačenja koji su izdani, ali nisu na snazi za financijsku godinu koja počinje 1. siječnja 2010. godine te nisu prijevremeno usvojeni*

U nastavku je dana procjena Grupe vezana za učinak ovih novih standarda i tumačenja.

- *MSFI 9, Financijski instrumenti*, izdan u studenom 2009. godine. Ovaj standard prvi je korak u procesu zamjene *MRS-a 39, Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje*. Ne očekuje se da će imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.
- *Prerađeni MRS 24 (prerađen), Objavljivanje povezanih stranaka* izdan u studenom 2009. godine. Zamjenjuje *MRS 24, Objavljivanje povezanih stranaka* izdan 2003. godine. *MRS 24 (prerađen)* obvezan je za razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2011. godine. Grupa ne predstavlja subjekt povezan s državom. Stoga se ne očekuje da će prerađeni standard imati utjecaja na objavljivanja o povezanim strankama.
- *Klasifikacija prava na otkup dionica* (dodatak *MRS-u 32*), izdan u listopadu 2009. godine. Dodatak je primjenjiv na godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. veljače 2010. godine. Ranija primjena je dozvoljena. Ne očekuje se da će imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.
- *IFRIC 19, Podmirivanje financijskih obveza glavnničkim instrumentima*, na snazi od 1. srpnja 2010. godine. Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe.
- *Unaprijed plaćeni minimalni zahtjevi financiranja (dodaci IFRIC-u 14)*. Dodaci ispravljaju nenamjernu posljedicu *IFRIC-a 14, MRS 19 – Ograničenja na imovinu od definiranih primanja, minimalni zahtjevi financiranja i njihova interakcija*. Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe.
- *Poboljšanja Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (izdana u svibnju 2010. godine i na snazi od 1. siječnja 2011. godine). Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe.
- *Ograničeni izuzeci za usporedne objave MSFI-a 7 kod prve primjene – Dodatak MSFI-u 1* (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2010. godine). Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe. *Objave – Prijenos imovine – Dodaci MSFI-u 7* (izdani u listopadu 2010. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2011. godine). Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe.
- *Nadoknativa imovina – Dodaci MRS-u 12* (izdani u prosincu 2010. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2012. godine). Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe.
- *Visoka hiperinflacija i uklanjanje fiksnih datuma kod prve primjene – Dodaci MSFI-u 1* (izdani u prosincu 2010. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2011. godine). Ne očekuje se da će imati utjecaja na financijske izvještaje Grupe.



**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.2 Konsolidacija**

*Podružnice*

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjenom) nad kojima Grupa ima kontrolu nad financijskim 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. Podružnice su u potpunosti konsolidirane od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Grupu (datum stjecanja), te isključene iz konsolidacije od dana prestanka kontrole.

Metoda kupnje koristi se za iskazivanje stjecanja podružnica. Stečena prepoznatljiva imovina, obveze i potencijalne obveze u poslovnom spajanju početno se mjere po fer vrijednosti na dan stjecanja, neovisno o manjinskom udjelu. Grupa priznaje manjinske udjele u stečenom društvu ili (a) po fer vrijednosti ili (b) po proporcionalnom udjelu manjinskog udjela u neto imovini stečenog društva.

Goodwill se mjeri oduzimanjem neto imovine stečenog društva od ukupnog iznosa naknade prenesene za stečeno društvo, iznosa manjinskog udjela u stečenom društvu i fer vrijednosti udjela u stečenom društvu koji se drži neposredno prije datuma stjecanja. Svaki negativni iznos („negativni goodwill“) priznaje se u računu dobiti i gubitka, nakon što Uprava procijeni je li prepoznala svu stečenu imovinu i sve obveze i potencijalne preuzete obveze i pregleda primjerenost njihova mjerenja.

Prenesena naknada za stečeno društvo mjeri se po fer vrijednosti predane imovine, izdanih vlasničkih instrumenata i nastalih ili preuzetih obveza, uključujući fer vrijednost imovine ili obveza iz potencijalnih naknada, ali isključuje troškove stjecanja kao što su savjetodavne, pravne usluge, procjene vrijednosti i slične profesionalne usluge. Transakcijski troškovi vezani za stjecanje i nastali za izdavanje vlasničkih vrijednosnica se oduzimaju od glavnice; transakcijski troškovi nastali za izdavanje duga kao dio poslovne kombinacije se oduzimaju od knjigovodstvenog iznosa duga i svi ostali transakcijski troškovi vezani za stjecanje knjiže se kao trošak.

Sve transakcije unutar Grupe, stanja i nerealizirani dobitci od transakcija unutar društava Grupe se eliminiraju. Isto tako eliminiraju se i nerealizirani gubici, osim ako se trošak može nadoknaditi. Društvo i sve njegove podružnice koriste jednake računovodstvene politike koje su u skladu s politikama Grupe.

*Pridružena društva*

Pridružena društva su društva u kojima Grupa ima značajan utjecaj (izravan ili neizravan), ali nema kontrolu, što u pravilu uključuje udio od 20 do 50 posto glasačkih prava. Ulaganja u pridružena društva iskazuju se metodom udjela, te se početno priznaju po trošku stjecanja. Primljene dividende od pridruženih društava smanjuju knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u pridružena društva. Ostale promjene nastale nakon stjecanja glede udjela Grupe u neto imovini pridruženog društva priznaju se kako slijedi: (i) udio Grupe u dobitcima ili gubicima pridruženih društava priznaje se u konsolidiranom računu dobiti i gubitka za godinu kao udio rezultata pridruženih društava, (ii) udio Grupe u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti priznaje se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i iskazuje se odvojeno, (iii); sve ostale promjene udjela Grupe u knjigovodstvenoj vrijednosti neto imovine pridruženog društva priznaju se u računu dobiti i gubitka u okviru udio rezultata pridruženih društava.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.2 Konsolidacija (nastavak)**

Međutim, kada je udio Grupe u gubicima pridruženog društva jednak ili veći od njezinog udjela u pridruženom društvu, uključujući bilo koja druga neosigurana potraživanja, Grupa ne priznaje daljnje gubitke, osim ukoliko ima obveze ili je izvršila plaćanja u ime pridruženog društva.

**2.3 Izvještavanje o poslovnim segmentima**

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka je osoba ili grupa koja alocira resurse poslovnim segmentima i ocjenjuje poslovanje segmenata određenog društva. Donositelj glavnih poslovnih odluka je Uprava Grupe Excelsa Nekretnine koja donosi strateške odluke.

**2.4 Strane valute**

*(a) Funkcionalna i izvještajna valuta*

Stavke uključene u financijske izvještaje društava u Grupi iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem društvo posluje (funkcionalna valuta). Konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu valutu Društva i izvještajnu valutu Grupe.

*(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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Dobici i gubici od tečajnih razlika koje se odnose na posudbe i novac i novčane ekvivalente prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „financijskih prihoda ili rashoda”. Sve ostale negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u „ostali (gubici)/dobici-neto”.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.5 Nekretnine i oprema**

Nekretnine i oprema iskazani su u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjeње vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Trošak materijalne imovine obuhvaća njenu nabavnu cijenu i sve izravne troškove koji se mogu pripisati. Trošak uključuje trošak zamjene dijela postojeće materijalne imovine u vrijeme nastanka troška, ako su ispunjeni kriteriji priznavanja, a isključuje troškove svakodnevnog servisiranja materijalne imovine.

Troškovi posudbe nastali u svrhu stjecanja, izgradnje ili proizvodnje kvalificirane materijalne imovine kapitaliziraju se kao dio troška te imovine. Kvalificirana materijalna imovina je imovina kojoj je nužno potrebno duže vremensko razdoblje kako bi bila spremna za namjeravanu upotrebu. Troškovi posudbe se kapitaliziraju dok je stjecanje, izgradnja ili proizvodnja aktivno u tijeku, prestaju kada je imovina gotovo cjelovita ili se obustavljaju ako je obustavljen razvoj imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Grupa imati buduće ekonomske 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 izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u financijskom razdoblju u kojem su nastali.

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostalih nekretnina i opreme obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Godišnje stope amortizacije su kako slijedi:

Zgrade	1,8%
Oprema i alati	8,3-20%
Vozila/plovila	5-25%

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 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 nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa (bilješka 2.8).

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva i uključuju se u stavku 'ostali (gubici)/dobici-neto' u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**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). Procjena korisnog vijeka uporabe opisana je u bilješci 4. Društvo je utvrdilo da je rezidualna vrijednost nula. Rezidualna vrijednost opisana je u bilješci 2.5.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Grupa od toga imati buduće ekonomske 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 reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

**2.7 Nematerijalna imovina**

Licence za softver kapitaliziraju su na temelju troškova stjecanja i troškova koji nastaju dovođenjem softvera 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 (kao npr. zemljišta i umjetnička djela) i koja se ne amortizira. Imovina koja se amortizira pregledava se zbog umanjenja vrijednosti kad događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknadiva. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadivog iznosa. Nadoknadivi 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.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.9 Financijski instrumenti**

*a) 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.

Potraživanja se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope. Provjera umanjenja vrijednosti potraživanja opisana je u bilješci 2.12.

*b) Financijske obveze*

Financijske obveze obuhvaćaju sve financijske obveze koje nisu klasificirane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Financijske obveze uključene u obveze prema dobavljačima i ostale obveze početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno po amortiziranom trošku. Fer vrijednost beskamatne obveze je njen diskontirani iznos otplate. Ako je datum dospijeća obveze manji od jedne godine, diskontiranje se izostavlja.

Financijska obveza prestaje se priznavati kada je obveza izvršena ili poništena ili je istekla.

Svi krediti i posudbe klasificiraju se kao ostale obveze. Početno se priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja, kamatonosni krediti i posudbe naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope (za računovodstvenu politiku o posudbama vidi bilješku 2.16).

**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, osim ako ne postoji druga sustavna osnova koja bolje predstavlja vremenski okvir u kojem sučeljavaju korist od najma i amortiziranje imovine dane u najam.

**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.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**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 umanjena 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. Iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru ostalih poslovnih rashoda. Naknadno naplaćeni iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru ostalih poslovnih rashoda.

**2.13 Novac i novčani ekvivalenti**

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, stanja na računima kod banaka, depozite kod banaka po viđenju 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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope.

Troškovi posudbi koji se mogu direktno dovesti u vezu sa stjecajem imovine ili imovinom u izgradnji kapitaliziraju se tijekom vremenskog razdoblja koje je potrebno da se sredstvo dovrši i pripremi za namjeravanu uporabu. Ostali troškovi posudbi terete sveobuhvatnu dobit. Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

## BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.17 Tekući i odgođeni porez na dobit

Iznos poreza na dobit za tekuću godinu obračunava se na temelju poreznog zakona koji je na snazi u Republici Hrvatskoj na dan bilance. Uprava povremeno procjenjuje pojedine stavke u poreznim prijavama s obzirom na situacije u kojima su primjenjive porezne odredbe podložne tumačenju te razmatra formiranje rezerviranja, gdje je to prikladno, na temelju očekivanog iznosa koji treba platiti Poreznoj upravi.

Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak). Odgođeni porez na dobit mjeri se poreznim stopama za koje se očekuje da će se primjenjivati u razdoblju kada će imovina biti nadoknađena ili obveza podmirena, na temelju poreznih stopa koje su, i poreznih zakona koji su, na snazi ili se djelomično primjenjuju na datum bilance.

Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika.

Odgođeni porez na dobit priznaje se na privremene razlike koje proizlaze iz ulaganja u podružnice, osim u slučaju kada Društvo kontrolira vrijeme povrata privremene razlike i kada je vjerojatno da se privremena razlika neće poništiti u bliskoj budućnosti.

### 2.18 Primanja zaposlenih

#### *(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja*

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.

#### *(b) Dugoročna primanja zaposlenih*

Grupa priznaje obvezu za dugoročna primanja zaposlenih ravnomjerno tijekom razdoblja u kojem je nagrada ostvarena, na temelju stvarnog broja godina radnog staža. Obveza za dugoročna primanja zaposlenih uključuje pretpostavke o broju zaposlenika kojima navedena primanja treba isplatiti, procijenjeni trošak navedenih primanja te diskontnu stopu.

#### *(c) Kratkoročna primanja zaposlenih*

Grupa priznaje rezerviranje za bonuse kada postoji ugovorna obveza ili praksa iz prošlosti na temelju koje je nastala izvedena obveza. Nadalje, Grupa priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan bilance.

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.19 Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju se ako: Grupa ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja za buduće poslovne gubitke se ne priznaju.

Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban izljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak iako je vjerojatnost izljeva sredstava u odnosu na bilo koju stavku koja se nalazi u istoj kategoriji obveza mala.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, korištenjem diskontne stope prije poreza, koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

**2.20 Priznavanje prihoda**

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodanu robu i obavljene usluge tijekom redovnog poslovanja Grupe. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, procijenjene provizije agencija, povrate, 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 godina.

Prihod od najma evidentira se ravnomjerno tijekom trajanja najma, čak ako primici nisu ravnomjerni.

*(b) Prihodi od prodaje ulaznica*

Grupa pruža usluge prijevoza žičarom. Prihodi se priznaju kada Grupa proda ulaznicu kupcu, uglavnom pojedincima i putničkim agencijama. Prihodi od prodaje ulaznica uglavnom se podmiruju gotovinom ili kreditnim karticama.

*(c) Prihodi od prodaje robe i usluga*

Prihodi od prodaje robe i usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene. Roba i usluge prodaju se velikom broju kupaca. Prihodi od izvršenih usluga određuju se na osnovu propisanih tarifa (najčešće za individualne goste koji plaćaju u gotovini ili kreditnim karticama – provizija za kreditne kartice priznaje se kao rashod), ili temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove u rasponu do jedne godine (najčešće za agencije).



**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

**2.20 Priznavanje prihoda (nastavak)**

*(d) 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.

**2.21 Raspodjela dividendi**

Raspodjela dividendi dioničarima Grupe priznaje se kao obveza u financijskim izvještajima u razdoblju u kojem su odobrene od strane Glavne skupštine dioničara.

**2.22 Zarada po dionici**

Zarada po dionici izračunava se na način da se dobit ili gubitak dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem sudjelujućih dionica koje su izdane tijekom godine.

**2.24 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. Na dan 31. prosinca 2010. i 2009. godine stopa PDV-a bila je 23%.

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM****3.1 Čimbenici financijskog rizika**

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

*(a) Tržišni rizik**(i) Valutni rizik*

Grupa je izložena riziku fluktuacije tečajeva stranih valuta, koji predstavlja rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati zbog promjena pripadajućeg tečaja strane valute.

Grupa je izložena valutnom riziku temeljem posudbi izraženih 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.

Financijska imovina i obveze Grupe unutar opsega MRS-a 39 na dan 31. prosinca 2010. i 2009. godine izražene su u sljedećim valutama:

<b>2010.</b>	<b>EUR</b>	<b>HRK</b>	<b>GBP</b>	<b>Total</b>
<b>Financijska imovina</b>				
Novac i novčani ekvivalenti	4.329	1.843	254	6.426
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	990	1.153	-	2.143
	<u>5.319</u>	<u>2.996</u>	<u>254</u>	<u>8.569</u>
<b>Financijske obveze</b>				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	2.342	4.438	-	6.780
Posudbe	37.148	-	-	37.148
	<u>39.490</u>	<u>4.438</u>	<u>-</u>	<u>43.928</u>
<b>2009.</b>				
<b>Financijska imovina</b>				
Novac i novčani ekvivalenti	12.128	694	302	13.124
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	1.505	1.356	-	2.861
	<u>13.633</u>	<u>2.050</u>	<u>302</u>	<u>15.985</u>
<b>Financijske obveze</b>				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	2.178	6.054	-	8.232
Posudbe	15.247	-	-	15.247
	<u>17.425</u>	<u>6.054</u>	<u>-</u>	<u>23.479</u>

Na dan 31. prosinca 2010. godine, kada bi kuna oslabila/ojačala za 0,5% (2009.: 0,4%) u odnosu na euro, uz pretpostavku da su svi ostali pokazatelji ostali nepromijenjeni, dobit nakon poreza za godinu bila bi 137 tisuća kuna niža/viša (2009.: 17 tisuća kuna), negativnih/pozitivnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi iskazanih u eurima.

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

Grupa valutnim rizikom upravlja na grupnoj razini. Primarna metoda Grupe za upravljanje valutnim rizikom je uskladiti glavne novčane odljeve Grupe s valutom u kojoj su izraženi glavni novčani priljevi (kao što su prihodi od najma). To se u pravilu postiže dobivanjem kredita u relevantnoj valuti.

*(ii) 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. Rizik kamatne stope Grupe proizlazi iz dugoročnih posudbi. Na dan 31. prosinca 2010. godine, 47% posudbi Društva imaju fiksnu kamatnu stopu i izlažu Društvo riziku fer vrijednosti kamatne stope (2009.: nula). Preostale posudbe izdane su po promjenjivim stopama i izlažu Grupu kamatnom riziku novčanog toka. Posudbe izdane po promjenjivim stopama izražene su u eurima.

Izloženost promjenama kamatne stope na primljene kredite sukladno ugovorenim datumima promjena kamatnih stopa na dan bilance je kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
Do 3 mjeseca	19.671	11.829
1 do 2 godine	1.092	547
2 do 5 godina	6.554	1.641
Više od 5 godina	9.831	1.230
	<u>37.148</u>	<u>15.247</u>

Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

Grupa ne analizira izloženost kamatnom riziku. Međutim, napravljena je simulacija primjenom povijesnih podataka o promjenama kamatnih stopa na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2010. godine, kada bi se kamatne stope na posudbe povećale/smanjile za 1 postotni bod (2009.: 1 postotni bod), a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu bila bi 158 tisuća kuna niža/viša (2009.: 89 tisuća kuna), kao rezultat višeg/nizeg troška kamata na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2010. godine efektivna kamatna stopa na posudbe bila je 2,5% do 6,5% (2009.: 3,4%).

Društvo ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti kamatnom riziku novčanog toka i fer vrijednosti kamatne stope.

*(iii) Cjenovni rizik*

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

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)****3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)***(b) Kreditni rizik*

Kreditni rizik je rizik od neispunjavanja obveza jedne strane u financijskom instrumentu, a što bi moglo prouzročiti nastanak financijskog gubitka drugoj strani. Grupa nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja.

Maksimalna izloženost kreditnom riziku na dan bilance je kako slijedi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	2.143	2.861
Novac i novčani ekvivalenti	6.426	13.124
	<b>8.569</b>	<b>15.985</b>

Na dan 31. prosinca 2010. godine, potraživanja od kupaca u iznosu od 1.491 tisuća kuna (2009.: 2.480 tisuća kuna) su dospjela, ali im vrijednost nije umanjena, a preostala potraživanja nisu dospjela.

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Do 30 dana	281	164
30 do 60 dana	122	158
60 do 90 dana	136	762
90 do 180 dana	750	1.357
Više od 180 dana	202	39
<b>Na dan 31. prosinca</b>	<b>1.491</b>	<b>2.480</b>

Politike Grupe osiguravaju da se prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, kupcima koji plaćaju unaprijed gotovinom ili najvažnijim kreditnim karticama (uglavnom pojedinci) i kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest (uglavnom putničke agencije). Naplata potraživanja od kupaca djelomično je osigurana depozitima. 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 ili uglavnom kasni do 30 dana nakon dana dospijea. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena.

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 kao što su Privredna banka Zagreb d.d. koja je dio grupe Intesa Sanpaolo, Raiffeisenbank Austria d.d. koja je dio grupe Raiffeisenbank i Société Generale Splitska banka d.d. koja je dio grupe Société Generale. Domaće banke nemaju kreditnu ocjenu, ali njihove matice prema Standard & Poor's imaju kreditnu ocjenu AA- i A (2009.: AA- i A).

Najznačajniji dio novčanih transakcija provodi se putem Privredne banke Zagreb d.d.

Novac i novčani ekvivalenti nisu dospjeli i nisu ispravljani.

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)****3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)***(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 mjesečnih projekcija novčanih tokova. Trenutno Grupa ima višak sredstava na svojim bankovnim računima. Grupa uglavnom sve obveze plaća po dospijeću.

Tablica u nastavku prikazuje financijske obveze Grupe na datum bilance prema ugovorenim dospijećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne nediskontirane novčane tokove.

<i>(u tisućama kuna)</i>	<b>Do 1 godine</b>	<b>Između 2 i 5 godina</b>	<b>Više od 5 godina</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2010.</b>				
<b>Financijska imovina</b>				
Novac i novčani ekvivalenti	6.426	-	-	6.426
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	2.143	-	-	2.143
	<u>8.569</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.569</u>
<b>Financijske obveze</b>				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	4.819	314	1.647	6.780
Posudbe	3.441	27.197	11.254	41.892
	<u>8.260</u>	<u>27.511</u>	<u>12.901</u>	<u>48.672</u>
<b>Na dan 31. prosinca 2009.</b>				
<b>Financijska imovina</b>				
Novac i novčani ekvivalenti	13.124	-	-	13.124
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	2.861	-	-	2.861
	<u>15.985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.985</u>
<b>Financijske obveze</b>				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	6.490	314	1.428	8.232
Posudbe	4.765	9.949	1.331	16.045
	<u>11.255</u>	<u>10.263</u>	<u>2.759</u>	<u>24.277</u>

**3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom**

Ciljevi Grupe prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Grupe da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućila povrat ulaganja vlasniku i koristi ostalim zainteresiranim stranama, te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjila 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.

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**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.

Za potrebe objavljivanja, fer vrijednost financijskih obveza procjenjuje se diskontiranjem budućih ugovornih novčanih tokova po tekućoj tržišnoj kamatnoj stopi koja je dostupna Grupi za slične financijske instrumente. U nedostatku ugovorenih uvjeta otplate, novčani tokovi definiraju se na temelju budućih planova Grupe.

**BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE**

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

*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). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2010. godini bio 10% duži/kraći, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi 123 tisuće kuna viša/niša kao rezultat nižeg/višeg troška amortizacije (2009.: 166 tisuća kuna).

**BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA**

Uprava je odredila poslovne segmente na temelju izvještaja koje redovito pregledava Uprava Grupe Excelsa Nekretnine, a koristi ih za donošenje strateških odluka.

Uprava je odredila poslovne segmente na osnovu vrsta usluga. Na dan 31. prosinca 2010. godine poslovni segmenti su sljedeći: Upravljanje nekretninama, Žičara i Hotelske usluge (2009.: Upravljanje nekretninama i hotelske usluge).

U 2010. godini, nakon stavljanja u uporabu žičare, Uprava je definirala poslovanje žičare kao zaseban segment.

Segment upravljanja nekretninama ostvaruje prihode iznajmljivanjem imovine, žičara ostvaruje prihode prodajom ulaznica, a segment hotelskih usluga pružanjem usluga hotelskog smještaja.

Uprava Grupe Excelsa Nekretnine procjenjuje rezultate poslovnih segmenata na temelju mjerenja neto dobiti.

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2010. su kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	<b>Upravljanje nekretninama</b>	<b>Žičara</b>	<b>Hotelske usluge</b>	<b>Total</b>
Ukupno bruto prihod segmenta	9.345	5.235	13.168	27.748
Inter-segmentalni prihodi	(2.031)	-	-	(2.031)
<b>Prihodi od vanjskih kupaca</b>	<b>7.314</b>	<b>5.235</b>	<b>13.168</b>	<b>25.717</b>
Troškovi zaposlenih	(1.023)	(822)	(3.245)	(5.090)
Amortizacija	(2.392)	(511)	(504)	(3.407)
Ostali poslovni rashodi	(2.281)	(1.283)	(7.225)	(10.789)
Financijski prihodi	-	-	25	25
Financijski rashodi	(624)	(1.067)	(147)	(1.838)
Udio u dobiti pridruženog društva	3	-	26	29
Dobit prije poreza	997	1.552	2.098	4.647
Porez na dobit	(638)	(359)	-	(997)
<b>Neto dobit</b>	<b>359</b>	<b>1.193</b>	<b>2.098</b>	<b>3.650</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>151.319</b>	<b>43.873</b>	<b>7.129</b>	<b>202.321</b>
<b>Ukupno obveze</b>	<b>19.058</b>	<b>19.856</b>	<b>6.711</b>	<b>45.625</b>
<b>Kapitalna ulaganja</b>	<b>-</b>	<b>36.321</b>	<b>-</b>	<b>36.321</b>

## BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA (nastavak)

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2009. su kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	Upravljanje nekretninama	Hotelske usluge	Ukupno
Ukupno bruto prihod segmenta	9.111	13.812	22.923
Inter-segmentalni prihodi	(1.905)	-	(1.905)
<b>Prihodi od vanjskih kupaca</b>	<b>7.206</b>	<b>13.812</b>	<b>21.018</b>
Troškovi zaposlenih	(1.006)	(3.975)	(4.981)
Amortizacija	(2.364)	(535)	(2.899)
Ostali poslovni rashodi	(1.925)	(7.546)	(9.471)
Financijski prihodi	8	35	43
Financijski rashodi	(177)	(130)	(307)
Udio u gubitku pridruženog društva	(119)	(12)	(131)
Dobit prije poreza	1.623	1.649	3.272
Porez na dobit	-	(193)	(193)
<b>Neto dobit</b>	<b>1.623</b>	<b>1.456</b>	<b>3.079</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>170.100</b>	<b>6.988</b>	<b>177.088</b>
<b>Ukupno obveze</b>	<b>16.637</b>	<b>7.405</b>	<b>24.042</b>
<b>Kapitalna ulaganja</b>	<b>6.624</b>	<b>-</b>	<b>6.624</b>

Iznosi koje je dobila Uprava Grupe Excelsa Nekretnine u vezi s ukupnom imovinom, mjere se kao i za potrebe financijskih izvještaja. Ova imovina alocira se na temelju poslovanja segmenta i fizičke lokacije imovine. Cjelokupna imovina Grupe nalazi se u Republici Hrvatskoj.

Iznosi koje je dobila Uprava Grupe Excelsa Nekretnine u vezi s ukupnim obvezama, mjere se kao i za potrebe financijskih izvještaja. Ove obveze alociraju se na temelju poslovanja segmenta.



## BILJEŠKA 6 – TROŠAK MATERIJALA I USLUGA

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
<b>Sirovine i materijal</b>		
Sirovine i materijal	2.310	2.494
Energija	979	1.072
Rezervni dijelovi i sitni inventar	38	74
	<u>3.327</u>	<u>3.640</u>
<b>Vanjske usluge</b>		
Usluge prijevoza	551	633
Održavanje	468	523
Usluge pranja i glačanja	272	296
Troškovi telekomunikacija i poštarina	317	287
Otkazivi najam /i/	208	313
Oglašavanje i promidžba	272	149
Sezonska radna snaga – povezane stranke (bilješka 24)	1.250	1.006
Usluge financija i kontrolinga, marketinške i informatičke usluge – povezane stranke (bilješka 24)	195	48
Troškovi ostalih vanjskih usluga	599	250
	<u>4.132</u>	<u>3.505</u>
	<b><u>7.459</u></b>	<b><u>7.145</u></b>

/i/ Troškovi otkazivog najma odnose se na najam poslovnog prostora po osnovu ugovora sklopljenog na neodređeno vrijeme s mogućnošću produljenja.

## BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI ZAPOSLENIKA

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Bruto plaće	3.944	3.744
Doprinosi na plaće	680	644
Obračunati troškovi neiskorištenih prekovremenih sati rada	239	206
Ostali troškovi zaposlenika	227	387
	<u>5.090</u>	<u>4.981</u>

Troškovi osoblja uključuju 780 tisuća kuna (2009.: 1.202 tisuće kuna) plaćenih doprinosa u obvezni državni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak od bruto plaće.

Na dan 31. prosinca 2010. godine Grupa je imala 42 zaposlenika (2009.: 47 zaposlenika).

## BILJEŠKA 8 – OSTALI POSLOVNI RASHODI

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Dnevnice i troškovi prijevoza	1.005	579
Porezi i doprinosi koji ne ovise o poslovnom rezultatu	334	307
Profesionalne usluge	370	514
Naknade banci	620	135
Osiguranje	181	151
Zaštitarske usluge	175	-
Reprezentacija	146	61
Otpis potraživanja	98	-
Ostalo	366	528
	<u>3.295</u>	<u>2.275</u>

## BILJEŠKA 9 – OSTALI GUBICI – NETO

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Neto tečajne razlike	(35)	(51)
	<u>(35)</u>	<u>(51)</u>

## BILJEŠKA 10 – FINACIJSKI RASHODI – NETO

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Prihodi od kamata	25	43
Financijski prihodi	25	43
Negativne tečajne razlike	(656)	(21)
Rashodi od kamata	(1.182)	(286)
Financijski rashodi	(1.838)	(307)
	<u>(1.813)</u>	<u>(264)</u>

## BILJEŠKA 11 – POREZ NA DOBIT

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Tekući porez na dobit	997	-
Odgođeni porez na dobit	-	193
	<u>997</u>	<u>193</u>

Tablica u nastavku prikazuje usklađenje poreznog troška Grupe po izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti i oporezivanja prema zakonskoj stopi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
<b>Dobit prije oporezivanja</b>	<b>4.647</b>	<b>3.272</b>
Teoretski porez po stopi od 20%	929	654
Učinak porezno nepriznatih troškova	157	59
Učinak neoporezivih prihoda	(136)	(86)
Učinak poreznih gubitaka za koje nije priznata odgođena porezna imovina /(učinak iskorištenja prethodno nepriznatih poreznih gubitaka)	47	(627)
Ukidanje odgođene porezne imovine za koju nije vjerojatno da će biti iskorištena	-	193
<b>Porez na dobit</b>	<u>997</u>	<u>193</u>
<b>Efektivna porezna stopa</b>	<b>21,5%</b>	<b>5,9%</b>

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može u bilo koje doba pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od 3 godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Isti propisi vrijede za podružnicu. Uprava Grupe nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Porezni gubici koji se mogu prenositi iznose 418 tisuća kuna i istječu u 2014. godini. Odgođena porezna imovina nije priznata za iznos poreznih gubitaka za koji nije vjerojatno da će biti iskorišten.

## BILJEŠKA 12 – OSNOVNA I RAZRIJEĐENA DOBIT PO DIONICI

Dobit po dionici u iznosu od 1,09 kuna (2009.: 0,92 kuna) obračunava se na temelju neto dobitka koja pripada dioničarima Društva u iznosu od 3,650 tisuća kuna (2009.: 3.079 tisuća kuna) i ponderiranog prosječnog broja izdanih redovnih dionica koji je bio 3.335.801 (2009.: 3.335.801).

**BILJEŠKA 13 – NEMATERIJALNA IMOVINA***(u tisućama kuna)*

	<u>Softver</u>
<b>Na dan 31. prosinca 2008.</b>	
Nabavna vrijednost	479
Ispravak vrijednosti	<u>(320)</u>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>159</b>
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca 2009.</b>	
Početno stanje	159
Povećanje	12
Amortizacija	<u>(53)</u>
Završno stanje	118
<b>Na dan 31. prosinca 2009.</b>	
Nabavna vrijednost	491
Ispravak vrijednosti	<u>(373)</u>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>118</b>
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.</b>	
Početno stanje	118
Povećanje	4
Smanjenje	<u>(34)</u>
Amortizacija	<u>(29)</u>
Završno stanje	59
<b>Na dan 31. prosinca 2010.</b>	
Nabavna vrijednost	191
Ispravak vrijednosti	<u>(132)</u>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>59</b>

## BILJEŠKA 14 – NEKRETNINE I OPREMA

<i>(u tisućama kuna)</i>	<b>Zemljište i zgrade</b>	<b>Oprema i vozila</b>	<b>Investicije u tijeku</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2008.</b>				
Nabavna vrijednost	38.179	12.823	22	51.024
Ispravak vrijednosti	(2.332)	(9.934)	-	(12.266)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>35.847</b>	<b>2.889</b>	<b>22</b>	<b>38.758</b>
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca 2009.</b>				
Početno stanje	35.847	2.889	22	38.758
Povećanja	-	56	-	56
Amortizacija	(605)	(585)	-	(1.190)
Završno stanje	35.242	2.360	22	37.624
<b>Na dan 31. prosinca 2009.</b>				
Nabavna vrijednost	38.179	13.712	22	51.913
Ispravak vrijednosti	(2.937)	(11.352)	-	(14.289)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>35.242</b>	<b>2.360</b>	<b>22</b>	<b>37.624</b>
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.</b>				
Početno stanje	35.242	2.360	22	37.624
Povećanja	10	19.926	-	19.936
Prijenos s ulaganja u nekretnine	24.661	-	-	24.661
Smanjenja	-	(11)	-	(11)
Amortizacija	(811)	(871)	-	(1.682)
Završno stanje	<b>59.102</b>	<b>21.404</b>	<b>22</b>	<b>80.528</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2010.</b>				
Nabavna vrijednost	62.482	31.348	22	93.852
Ispravak vrijednosti	(3.380)	(9.944)	-	(13.324)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>59.102</b>	<b>21.404</b>	<b>22</b>	<b>80.528</b>

U 2010. godini, Grupa je završila izgradnju žičare, stavila je u uporabu i počela ostvarivati prihode od prodaje ulaznica. Zemljište i zgrada žičare u iznosu od 24.661 tisuće kuna preneseni su s ulaganja u nekretnine. Povećanja u opremi u iznosu od 19.416 tisuća kuna odnose se na završnu izgradnju žičare. Na dan 31. prosinca 2009. godine, ova imovina bila je klasificirana kao ulaganja u nekretnine, jer Uprava nije bila donijela konačnu odluku o budućem korištenju imovine.

U 2010. godini, na teret zemljišta i zgrade neto knjigovodstvene vrijednosti 59.102 tisuće kuna upisano je založno pravo nad imovinom sa svrhom osiguranja vraćanja primljenih kredita banaka (2009.: 34.582 tisuće kuna).

## BILJEŠKA 15 – ULAGANJA U NEKRETNINE

<i>(u tisućama kuna)</i>	<u>Zemljište i zgrade</u>	<u>Investicije u tijeku</u>	<u>Ukupno</u>
<b>Na dan 31. prosinca 2008.</b>			
Nabavna vrijednost	132.874	2.214	135.088
Ispravak vrijednosti	(17.389)	-	(17.389)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>115.485</b>	<b>2.214</b>	<b>117.699</b>
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca 2009.</b>			
Početno stanje	115.485	2.214	117.699
Povećanja	810	5.758	6.568
Prijenosi	377	(377)	-
Amortizacija	(1.656)	-	(1.656)
Završno stanje	115.016	7.595	122.611
<b>Na dan 31. prosinca 2009. godine</b>			
Nabavna vrijednost	134.063	7.595	141.658
Ispravak vrijednosti	(19.047)	-	(19.047)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>115.016</b>	<b>7.595</b>	<b>122.611</b>
<b>Za godinu koja je završila 31. prosinca 2010.</b>			
Početno stanje	115.016	7.595	122.611
Povećanja	-	16.385	16.385
Prijenosi	23.134	(23.134)	-
Prijenos na materijalnu imovinu	(24.661)	-	(24.661)
Smanjenja	(8)	-	(8)
Amortizacija	(1.696)	-	(1.696)
Završno stanje	111.785	846	112.631
<b>Na dan 31. prosinca 2010.</b>			
Nabavna vrijednost	132.711	846	133.557
Ispravak vrijednosti	(20.926)	-	(20.926)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>111.785</b>	<b>846</b>	<b>112.631</b>

U 2010. godini, zbog promjene u njihovom korištenju, zemljište i zgrada u iznosu od 24.661 tisuća kuna preneseni su na materijalnu imovinu (bilješka 11).

Na dan 31. prosinca 2010. godine na teret zemljišta i zgrade neto knjigovodstvene vrijednosti 1.722 tisuće kuna upisano je založno pravo nad imovinom sa svrhom osiguranja vraćanja primljenih kredita banaka (2009.: nula).

Na temelju dokaza s tržišta vezano za učestalost transakcija za slične nekretnine u smislu starosti, strukture, lokacije, stanja i cijene, Uprava smatra da se fer vrijednost ulaganja u nekretnine značajno ne razlikuje od njihove knjigovodstvene vrijednosti. Neovisni procjenitelji nisu nedavno obavljali nikakve procjene vrijednosti nekretnina.

**BILJEŠKA 15 – ULAGANJA U NEKRETNINE (nastavak)**

Imovina u najmu (zemljište i zgrade), gdje je Grupa najmodavac prema ugovoru o poslovnom najmu, uključuje sljedeće:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Nabavna vrijednost	87.260	89.347
Ispravak vrijednosti	<u>(18.053)</u>	<u>(16.909)</u>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>	<b><u>69.207</u></b>	<b><u>72.438</u></b>

Grupa iznajmljuje poslovne prostore na temelju ugovora o najmu, koji nemaju mogućnost produljenja. U 2010. godini Grupa je ostvarila 7.250 tisuća kuna (2009.: 7.040 tisuća kuna) prihoda od najma. Poslovni rashodi od ulaganja u nekretnine iznose 150 tisuća kuna (2009: 18 tisuća kuna) i u cijelosti se odnose na nekretnine koje ostvaruju prihod od najma.

Prema ugovorima o najmu važećima na dan 31. prosinca, minimalni primici temeljem ugovora o najmu su kako slijedi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Do 1 godine	7.771	6.560
Od 1 do 5 godina	24.385	14.230
Više od 5 godina	<u>15.570</u>	<u>12.900</u>
	<b><u>47.726</u></b>	<b><u>33.690</u></b>

**BILJEŠKA 16 – ULAGANJE U PRIDRUŽENO DRUŠTVO**

Na temelju Društvenog ugovora o osnivanju od 16. siječnja 2009. godine, zajedno s povezanim društvima Grand Villa Argentina d.d., Plava Laguna d.d. i Hoteli Croatia d.d., Grupa je osnovala društvo Excelsa Hoteli d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge. Temeljni kapital osnovanog društva iznosi 2.040 tisuća kuna. Grupa ima jedan vlasnički udio u iznosu od 212 tisuća kuna (10.39%). Ukupan broj glasova na Glavnoj Skupštini Društva je 6.000 glasova, od čega Grupa ima 2.192 glasova (36.53%). Udio Grupe u temeljnom kapitalu društva djelomično je plaćen, a preostala obveza iznosi 106 tisuća kuna (bilješka 24).

Ovo društvo Grupi pruža usluge financija i kontrolinga, nabave, rezervacijskog centra, te marketinške i informatičke usluge.

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Na dan 1. siječnja	81	-
Povećanje	-	212
Udio u dobiti/(gubitku)	<u>29</u>	<u>(131)</u>
<b>Na dan 31. prosinca</b>	<b><u>110</u></b>	<b><u>81</u></b>

**BILJEŠKA 16 – ULAGANJE U PRIDRUŽENO DRUŠTVO (nastavak)**

Udio Grupe u rezultatu poslovanja pridruženog društva, koje ne kotira na burzi, te u njegovoj ukupnoj imovini i obvezama je kako slijedi:

- Imovina u iznosu od 207 tisuća kuna,
- Obveze u iznosu od 97 tisuća kuna,
- Prihodi u iznosu od 528 tisuća kuna.

**BILJEŠKA 17 – ODGOĐENA POREZNA IMOVINA**

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Odgođena porezna imovina koja će biti realizirana u 12 mjeseci	29	29
	<u>29</u>	<u>29</u>

Odgođena porezna imovina proizlazi iz prenesenih poreznih gubitaka i priznata je, jer je izvjesno da će podružnica ostvarivati dostatan iznos oporezive dobiti za njeno iskorištenje u budućim razdobljima.

Promjene na odgođenoj poreznoj imovini tijekom godine bile su kako slijedi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
<b>Stanje 1. siječnja</b>	<b>29</b>	<b>222</b>
Iskorišteno	-	(193)
<b>Stanje 31. prosinca</b>	<b>29</b>	<b>29</b>



**BILJEŠKA 18 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA**

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Kupci u zemlji	1.023	1.300
Kupci u zemlji – povezane stranke (bilješka 24)	195	10
Kupci u inozemstvu	784	1.356
	<u>2.002</u>	<u>2.666</u>
Potraživanja za PDV	182	485
Ostala potraživanja	141	195
	<u>2.325</u>	<u>3.346</u>

Fer vrijednost potraživanja od kupaca uglavnom odgovara njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

**BILJEŠKA 19 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Novac na računima i u blagajni	2.000	10.834
Kratkoročni depoziti banaka	4.426	2.290
	<u>6.426</u>	<u>13.124</u>

Depoziti kod banaka oročeni su na rok od 1 mjeseca uz kamatnu stopu od 0,75% do 2,2% godišnje.

**BILJEŠKA 20 – DIONIČKI KAPITAL**

Dionički kapital Društva iznosio je 94.521 tisuću kuna i raspodijeljen je na 3.335.801 redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

U 2007. godini, Društvo je povećalo dionički kapital pretvaranjem dospjele glavnice i kamata dioničaru Sutivan Investments Anstalt u iznosu od 102.170 tisuća kuna u kapital. Kao rezultat toga, dionički kapital povećan je za 40.562 tisuća kuna, a preostali iznos od 61.353 tisuća kuna predstavlja kapitalnu dobit na izdane dionice umanjene za troškove izravno vezane za izdavanje novih dionica. Kapitalna dobit je raspodjeljiva.

**BILJEŠKA 20 – DIONIČKI KAPITAL (nastavak)**

Struktura dioničara na dan 31. prosinca 2010. i 2009. godine:

	<u>%</u>
Sutivan Investments Anstalt, Vaduz	85,83%
Hrvatski fond za privatizaciju	1,69%
Mali dioničari	12,48%
	<u>100,00%</u>

**BILJEŠKA 21 – POSUDBE**

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
<b>Dugoročne:</b>		
Posudbe od povezanih stranaka (bilješka 24)	12.555	7.306
Banke	22.126	3.418
	<u>34.681</u>	<u>10.724</u>
<b>Kratkoročne:</b>		
Posudbe od povezanih stranaka (bilješka 24)	1.556	3.978
Banke	911	545
	<u>2.467</u>	<u>4.523</u>
<b>Ukupno posudbe</b>	<b><u>37.148</u></b>	<b><u>15.247</u></b>

Posudbe Grupe denominirane su u eurima. Posudbe matičnog društva nisu osigurane. Posudbe banaka osigurane su nekretninama (bilješke 11 i 12).

Posudbe dopijevaju 2012., 2015., 2017. i 2020. godine uz kamatne stope vezane za euribor (jednomjesečni i tromjesečni euribor).

Usporedba knjigovodstvenog iznosa i fer vrijednosti posudbi na dan bilance je kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	<u>Knjigovodstveni iznos</u>		<u>Fer vrijednost</u>	
	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
Matično društvo	12.555	7.306	12.389	7.306
Banke	22.126	3.418	20.087	3.583
	<b><u>34.681</u></b>	<b><u>10.724</u></b>	<b><u>32.476</u></b>	<b><u>10.889</u></b>

Fer vrijednost kratkoročnih posudbi približno je jednaka knjigovodstvenoj vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

**BILJEŠKA 21 – POSUDBE (nastavak)**

Dospijeće dugoročnih posudbi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Između 1 i 2 godine	14.677	547
Između 2 i 5 godina	9.483	8.947
Više od 5 godina	10.521	1.230
	<u>34.681</u>	<u>10.724</u>

**BILJEŠKA 22 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE**

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
<b>Dugoročne obveze:</b>		
Depoziti (i)	1.961	1.742
<b>Kratkoročne obveze:</b>		
Dobavljači u zemlji	2.917	5.053
Dobavljači u zemlji – povezane stranke (bilješka 24)	806	719
	<u>3.723</u>	<u>5.772</u>
Obveze za neuplaćeni kapital (bilješka 24)	106	106
Obračunate kamate	835	444
Obveze za plaće	357	357
Neiskorišteni prekovremeni sati rada	239	206
Obveza za PDV	104	-
Ostale obveze	155	168
	<u>5.519</u>	<u>7.053</u>
	<u>7.480</u>	<u>8.795</u>

- (i) Dugoročne obveze odnose se na depozite primljene od najmoprimaca za najam prostora. Depoziti dopijevaju 2012., 2017. i 2010. godine. Depoziti su besamatni i Društvo ih mora otplatiti.

**BILJEŠKA 23 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE***Kapitalne obveze*

Na datum bilance, nema ugovorenih investicija za materijalnu imovinu u 2010. godini koje nisu priznate u financijskim izvještajima Grupe (2009.: 26.176 tisuća kuna).

**BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA**

Za potrebe ovih financijskih izvještaja, stranke se smatraju povezanim ako jedna od stranaka ima mogućnost kontrolirati drugu stranku, ako su pod zajedničkom kontrolom, ili može značajno utjecati na drugu stranku u donošenju financijskih i poslovnih odluka. Prilikom razmatranja svakog mogućeg odnosa među povezanim strankama, pažnju treba usmjeriti na suštinu tog odnosa, a ne samo na pravni oblik. U redovnom poslovanju, Grupa ostvaruje transakcije s povezanim strankama.

Grupa ostvaruje poslovne transakcije s matičnim društvom, podružnicom i ostalim povezanim društvima unutar Luksburg Foundation, stranke pod zajedničkom kontrolom (bilješka 1).

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s matičnim društvom za godine koje su završile 31. prosinca 2010. i 2009. su kako slijedi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Obveza za kamatu	381	436
Posudbe (bilješka 21)	14.111	11.284
Rashodi od kamata	381	156

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s pridruženim društvom za godine koje su završile 31. prosinca 2010. i 2009. su kako slijedi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Obveze za neuplaćeni kapital (bilješka 16)	106	106
Obveze prema dobavljačima	72	46
Prihodi	1	3
Usluge financija i kontrolinga, marketinške i informatičke usluge	195	48

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s ostalim povezanim strankama za godine koje su završile 31. prosinca 2010. i 2009. su kako slijedi:

	<u>2010.</u>	<u>2009.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Prihodi	315	69
Vanjske usluge	351	126
Sezonska radna snaga	1.250	1.006
Ostali poslovni rashodi	14	78
Potraživanja od kupaca	195	10
Obveze prema dobavljačima	734	673

**BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA (nastavak)**

**Naknade ključnom managementu**

Naknade ključnom managementu u iznosu od 1.153 tisuća kuna (2009.: HRK 937 tisuća kuna) odnose se na plaće ključnog managementa koji se sastoji od 5 osoba (2009.: 4). Naknade managementu uključuju 164 tisuća kuna (2009.: 133 tisuća kuna) doprinosa plaćenih obveznom mirovinskom fondu.

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana (2009.: 3) koji ne primaju naknadu.