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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.10.2010 – 31.12.2010.
i
01.01.2010. – 31.12.2010.
(KONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 12. veljače 2011.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE 3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA
- Uprave.....7
- Voditelja računovodstva.....8
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....9

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 zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi).

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. društvu Excelsa nekretnine d.d. plaća zakupninu za objekte koji čine hotel Odisej.

Društvo Atlas hotel Odisej je na 31. prosinca 2010. godine imalo 27 stalno zaposlenih radnika te 6 sezonski zaposlenih radnika.

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

U četvrtom kvartalu 2010. godine u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) ostvaren je značajan rast konsolidiranih poslovnih prihoda (+ 53,21%) tako da konsolidirani poslovni prihodi u ovom kvartalu iznose 3.540.201,00 kuna dok su u usporednom razdoblju iznosili 2.310.538,00 kuna. Jedini razlog za snažni rast konsolidiranih poslovnih prihoda su performanse društva Excelsa nekretnina kojima su opet pečat dali rezultati gospodarskog iskorištavanja žičare Dubrovnik. Atlas hotel Odisej d.o.o. (u daljnjem tekstu: konsolidirano društvo) promatrano samostalno u četvrtom kvartalu ostvarilo je poslovne prihode u iznosu od 0,44 milijuna kuna naspram 0,64 milijuna kuna u usporednom razdoblju.
U isto vrijeme konsolidirano društvo je neznatno smanjilo poslovne rashode o ovom kvartalu za 0,03 milijuna kuna u usporedbi s usporednim razdobljem (2.506 milijuna kuna naspram 2.536 milijuna kuna).
Što se tiče fizičkih pokazatelja kod konsolidiranog društva, isto je tijekom 2010. godine ostvarilo 35 137 noćenja naspram 36 677 tijekom 2009. godine (pad od 4%) a istovremeno je prosječna ostvarena cijena sobe u 2010. godini porasla za 1% napram 2009. godini..
Financijski prihodi i rashodi četvrtog kvartala (netto rezultat -21 tisuću kuna), te izvanredni prihodi i rashodi (netto rezultat + 48 tisuća kuna) nemaju značajnog utjecaja na poslovanje konsolidiranog društva to je ono u četvrtom kvartalu ostvarilo gubitak od 2.04 milijuna kuna naspram gubitka od 1,96 milijuna kuna u usporednom razdoblju (rast od 4%). Kumulativno, u 2010. godini konsolidirano društvo je ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 13.002 milijuna kuna naspram 13,847 milijuna kuna u 2009. godini (pad od 6,1%) te ukupne troškove u iznosu od 12.871 milijuna kuna naspram 14,09 milijuna kuna u 2009. godini (pad od 8,65%). U ovim rezultatima netto financijski rezultat sudjeluje s -122 tisuće kuna a netto rezultat izvanrednih prihoda/rashoda sudjeluje s +13 tisuća kuna ove godine naspram -180 tisuća kuna netto financijskog rezultata prošle godine i +94 tisuće kuna izvanrednih prihoda/rashoda prošle godine.
Zbog odnosa prihoda i troškova kakvi su naprijed navedeni konsolidirano društvo je u 2010 godini ostvarilo dobit u iznosu od 130 tisuća kuna dok je u 2009. godini ostvaren gubitak od 243 tisuće kuna.

Sukladno pravilima sastavljanja konsolidiranih izvješća (izdvajanje međusobnih transakcija), konsolidirano, u četvrtom kvartalu 2010. godine ostvaren je gubitak od 1,61 milijun kuna naspram 1,29 milijuna kuna u usporednom razdoblju (porast od 24%). Tijekom 2010. godine ostvaren je konsolidirani ukupni prihod u iznosu od 25.551 milijuna kuna naspram 21.060 milijuna kuna tijekom 2009. godine (rast od 21,32 %) te ukupni troškovi u iznosu od 20.704 milijuna kuna naspram 17.657 milijuna kuna u 2009. godini (rast od 17,25%) što je rezultiralo da je u 2010. godini ostvarena konsolidirana dobit od 4.847 milijuna kuna naspram 3.403 milijuna kuna u 2009. godini (rast od 42,43%).

Očekuje se da će 2011. godina u turističkom poslovanju, čime se bavi društvo Atlas hotel Odisej d.o.o., ostvariti bolje rezultate od onih ostvarenih tijekom 2010. godine međutim

radi se o iznimno malim apsolutnim iznosima s čega isti neće imati vidljivijeg utjecaja na konsolidirane godišnje rezultate.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

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 (vlasnik) 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 kazna ugovorena u stranoj valuti (EUR) a plativa u kunama radi čega promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

Obzirom na činjenicu da se je Društvo radi izvođenja projekta žičare zadužilo u ukupnom iznosu od 4,5 milijuna EUR a predmetna zaduženja su ili izvorno u valuti EUR ili s eurskom valutnom klauzulom to će na rezultate Društva utjecati tečajne razlike i razlike u promjeni kamatnih stopa.

Osim navedenog, promjene tečaja mogu snažno utjecati na konsolidirane rezultate i s činjenice da većinu prihoda Atlas hotel Odisej d.o.o. čine primici od stranih turista na ime smještaja u hotelu za koje se cijene ugovaraju u valuti EUR dok su istovremeno gotovo svi troškovi u kunama (domaći turisti u 2010. godini ostvari li su 23% ukupno ostvarenih noćenja).

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Kod konsolidiranog društva nema značajnijeg događaja nakon razdoblja izvješćivanja.

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.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Oscar Eduardo Hasbun Martinez

EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
02

IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH 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 2010. godine te cjelokupnoj 2010. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća o poslovanju za četvrti kvartal postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura) konačni godišnji rezultati poslovanja budu unekoliko odstupali od navedenih u ovom izvješću no po najboljim procjenama Društva, poradi ovih razloga, može se raditi samo o minimalnim promjenama koje ne mogu imati osjetnijih rezultata na rezultate poslovanje Društva.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2010. godine.

Izvješća su konsolidirana, nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

UPRAVA
Oscar Eduardo Hasbun Martinez

EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
01

Dubrovnik, 14. veljače 2011.

IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG NEREVIDIRANOG KONSOLIDIRANOG GODIŠNJEG FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2010. GODINE

Perina d.o.o. knjigovodstveni servis iz Dubrovnika, Ćira Carića 3/II, zastupana po direktoru Doroteji Stahor, koje društvo sukladno ugovoru o pružanju usluga od 30.11.2006. obavlja sve knjigovodstvene poslove za društvo Excelsa nekretnine d.d., izjavljuje da su skraćeni godišnji financijski izvještaji za poslovnu 2010. godinu i četvrti kvartal 2010. godine sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

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

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor

DStahor

PERINA d.o.o. DUBROVNIK

12.02.2011.

PRILOG 1.

Razdoblje izvještavanja: 1.1.2010 do 31.12.2010

Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika-TFI-POD

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrtka 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 (krajem tromjesečja): 13

Konsolidirani izvještaj: DA

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):	Sjedište:	MB:
ATLAS HOTEL ODISEJ D.O.O.	GOVEĐARI	1474901

Knjigovodstveni servis: 01669320 PERINA d.o.o. DUBROVNIK

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515 Telefaks: 020440533

oscar.hasbun@atlas-real-estate.hr

Prezime i ime: Oscar Eduardo Hasbun Martinez
(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:
1. Financijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijske izvještaje
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje financijskih izvještaja
3. Izvješće uprave o stanju društva

M.P. EXCELSA NEKRETNINE dioničko društvo za poslovanje nekretninama DUBROVNIK 02

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA

stanje na dan 31.12.2010

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
AKTIVA			
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA	002	160.594.591	193.442.219
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	003	118.219	86.919
II. MATERIJALNA IMOVINA	004	160.235.098	193.143.300
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	005	241.274	212.000
IV. POTRAŽIVANJA	006		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	007		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	008	16.261.806	8.931.183
I. ZALIHE	009	154.674	113.630
II. POTRAŽIVANJA	010	2.983.641	2.380.570
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	011		10.746
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	012	13.123.491	6.426.237
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	013	174.345	437.534
E) GUBITAK IZNAD KAPITALA	014		
F) UKUPNO AKTIVA	015	177.030.742	202.810.936
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	016		
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE	017	153.177.413	157.995.441
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	018	94.521.088	94.521.088
II. KAPITALNE REZERVE	019	61.608.147	61.608.147
III. REZERVE IZ DOBITI	020		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	021		
V. ZADRŽANA DOBIT	022		
VI. PRENESENI GUBITAK	023	4.489.591	2.981.096
VII. DOBIT POSLOVNE GODINE	024	1.537.769	4.847.302
VIII. GUBITAK POSLOVNE GODINE	025		
IX. MANJINSKI INTERES	026		
B) REZERVIRANJA	027	205.792	
C) DUGOROČNE OBVEZE	028	16.444.597	38.585.570
D) KRATKOROČNE OBVEZE	029	7.154.970	6.229.925
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	030	47.970	
F) UKUPNO – PASIVA	031	177.030.742	202.810.936
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	032		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	033		
2. Pripisano manjinskom interesu	034		

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje 1.1.2010 do 31.12.2010

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI	035	20.813.018	2.310.538	25.446.622	3.540.201
1. Prihodi od prodaje	036	13.377.965	613.428	17.966.927	1.728.024
2. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	037				
3. Ostali poslovni prihodi	038	7.435.053	1.697.110	7.479.695	1.812.177
II. POSLOVNI RASHODI	039	17.023.316	3.544.121	18.971.055	4.383.962
1. Smanjenje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje	040				
2. Povećanje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje	041				
3. Materijalni troškovi	042	8.202.426	1.379.000	5.986.740	905.048
4. Troškovi osoblja	043	4.588.406	1.037.469	4.755.440	1.207.323
5. Amortizacija	044	2.899.146	716.711	3.405.058	1.019.442
6. Ostali troškovi	045	1.333.338	410.941	4.823.817	1.252.149
7. Vrijednosno usklađivanje	046				
8. Rezerviranja	047				
9. Ostali poslovni rashodi	048				
III. FINANCIJSKI PRIHODI	049	97.977	-414.554	31.861	-1.535.095
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	050		-142.418		-337.402
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	051	97.977	-272.136	31.861	-1.197.693
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	052				
4. Nerealizirani dobici (prihodi)	053				
5. Ostali financijski prihodi	054				
IV. FINANCIJSKI RASHODI	055	601.820	-290.485	1.672.862	-720.002
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	056	156.223	-92.384	481.648	-27.435
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	057	445.597	-198.101	1.191.214	-692.567
3. Nerealizirani gubici (rashodi) financijske imovine	058				
4. Ostali financijski rashodi	059				
V. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	060	149.723	60.318	73.179	48.604
VI. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	061	32.326	1.181	60.443	444
VII. UKUPNI PRIHODI	062	21.060.718	1.956.302	25.551.662	2.053.710
VIII. UKUPNI RASHODI	063	17.657.462	3.254.817	20.704.360	3.664.404
IX. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	064				
X. GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	065				
XI. POREZ NA DOBIT	066				
XII. DOBIT RAZDOBLJA	067	3.403.256	-1.298.515	4.847.302	-1.610.694
XIII. GUBITAK RAZDOBLJA	068				
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIV.* DOBIT PRIPISANA IMATELJIMA KAPITALA MATICE	069				
XV.* DOBIT PRIPISANA MANJINSKOM INTERESU	070				
XVI.* GUBITAK PRIPISAN IMATELJIMA KAPITALA MATICE	071				
XVII.* GUBITAK PRIPISAN MANJINSKOM INTERESU	072				

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

u razdoblju 1.1.2010 do 31.12.2010

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	073	3.403.256	4.847.302
2. Amortizacija	074	2.899.146	3.405.058
3. Povećanje kratkoročnih obveza	075	3.786.479	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	076		
5. Smanjenje zaliha	077		41.043
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	078	31.534	
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	079	10.120.415	8.293.403
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	080		646.901
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	081	2.030.724	80.863
3. Povećanje zaliha	082	107.711	
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	083	151.881	2.197
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	084	2.290.316	729.961
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	085	7.830.099	7.563.442
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	086	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	087		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	088		
3. Novčani primici od kamata	089	35.147	27.445
4. Novčani primici od dividendi	090		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	091		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti	092	35.147	27.445
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	093	6.546.289	36.359.528
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	094	20.000	
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	095		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	096	6.566.289	36.359.528
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	097	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	098	6.531.142	36.332.083
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	099		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	100	7.306.199	35.172.408
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	101		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti	102	7.306.199	35.172.408
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	103	2.058.752	13.101.021
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	104		
3. Novčani izdaci za financijski najam	105		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	106		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	107		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti	108	2.058.752	13.101.021
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI	109	5.247.447	22.071.387
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI	110	0	0
Ukupno povećanje novčanog tijeka	111	6.546.404	
Ukupno smanjenje novčanog tijeka	112		6.697.254
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	113	6.577.087	13.123.491
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	114	6.546.404	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	115		6.697.254
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	116	13.123.491	6.426.237

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

od 1.1.2010 do 31.12.2010

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Povećanje	Smanjenje	Tekuće razdoblje
1	2	31.12. prethodne godine		3	4
1. Upisani kapital	117	94.521.088			94.521.088
2. Kapitalne rezerve	118	61.608.147			61.608.147
3. Rezerve iz dobiti	119				0
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	120	-2.981.096			-2.981.096
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	121		4.847.302		4.847.302
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	122				0
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	123				0
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	124				0
9. Ostala revalorizacija	125				0
10. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	126				0
11. Tekući i odgođeni porezi (dio)	127				0
12. Zaštita novčanog tijeka	128				0
13. Promjene računovodstvenih politika	129				0
14. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	130				0
15. Ostale promjene kapitala	131				0
16. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala	132	153.148.139	4.847.302		157.995.441
16a. Pripisano imateljima kapitala matice	133				
16b. Pripisano manjinskom interesu	134				

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

OPĆE BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31.12.2010.

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 31. prosinca 2010. 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 financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje.

2.2 Konsolidacija

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjerom) 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. Podružnica je u potpunosti konsolidirana od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Grupu (datum stjecanja).

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

2.3 Izvještavanje o poslovnim segmentima

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

2.4 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u 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 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 „financijskih 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 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 račun dobiti i gubitka u financijskom 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

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. .

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

2.6 Ulaganja u nekretnine

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

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

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Grupa od toga imati buduće 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 materijalnu imovinu te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije 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 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.

2.9 Financijska imovina

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

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

2.10 Najmovi – Grupa je najmodavac

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

2.11 Zalihe

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

2.12 Potraživanja od kupaca

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

2.13 Novac i novčani ekvivalenti

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

2.14 Dionički kapital

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

2.15 Obveze prema dobavljačima

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

2.16 Posudbe

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

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

2.17 Primanja zaposlenih

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

2.18 Priznavanje prihoda

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

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

(a) Prihodi od najma

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

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

(b) Prihodi od kamata

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

2.19 Podmirenja kompenzacijama i ostalim nenovčanim instrumentima

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

2.20 Porez na dodanu vrijednost

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

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici 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 glavničkih instrumenata raspoloživih za prodaju. Priroda poslovanja Grupe i nepostojanje robnih ugovora značajno ograničavaju izloženost riziku promjene cijene roba.

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

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

(b) Kreditni rizik

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

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Grupa primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj 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+).

(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. Grupa uglavnom sve obveze plaća po dospijeću.

3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom

Cilj Grupe prilikom upravljanja kapitalom je održavanje sposobnosti Grupe za nastavak daljnjeg 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 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.

(a) Procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine

Proces utvrđivanja korisnog vijeka uporabe imovine u obzir uzima specifične mikroekonomske uvjete područja na kojem se nalazi nekretnina. Iako je većina zgrada već vrlo stara, Uprava smatra da zgrade još uvijek imaju dugi korisni vijek uporabe. Nekretnine se uglavnom nalaze u starom gradu Dubrovniku i okolnim područjima.

(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 cjelokupan opseg učinka trenutne financijske krize nemoguće predvidjeti ili se u potpunosti od njega zaštititi.

Uprava ne može pouzdano procijeniti učinke na financijski položaj Grupe, daljnjeg 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.