

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

KONAČNO GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.01.2011. – 31.12.2011.
(KONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 27. travnja 2012.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	6
- Voditelja računovodstva.....	7
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC GFI-POD).....	8
OPĆE BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....	14

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). Od srpnja 2010. godine Excelsa nekretnine se bavi upravljanjem i gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik – brdo Srd.

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 2011. godine imalo 27 stalno zaposlenih radnika i 4 sezonska 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

Tijekom 2011. godine Atlas hotel Odisej ostvario je poslovni prihod u iznosu od 12,5 milijuna kuna naspram 12,9 milijuna kuna tijekom 2010. godine, što je pad poslovnih prihoda od 4%. Osnovni razlog za ovaj pad poslovnih prihoda, kako se je i navodilo u izvješćima davanim tijekom 2011. godine, je manja prodaja hrane i pića vanjskim korisnicima usluga (izletnici u Nacionalni park). Do ovog je došlo jer je glavni poslovni partner Društva koji na svojim izletima dovodi goste u Nacionalni park ostvario znatno lošije rezultate nego tijekom 2010. godine. Za naglasiti je također da druge turističke agencije koje dovode goste u Nacionalni park imaju znatno manji volumen od glavnog partnera Društva u ovom segmentu poslovanja tako da se gubitak nije mogao supstituirati radom s nekim drugim partnerom. Poslovni troškovi realizirani su u iznosu od 12,7 milijuna kuna te su isti 4% veći nego 2010. godine a to uglavnom zbog povećanja zakupnine za zgradu hotela Odisej, većih troškova energenata te troškova animacije. Netto financijski rezultat je negativan za 0,077 milijuna kuna dok je 2010. godine bio negativan za 0,12 milijuna kuna. Do ovog poboljšanja netto financijskog rezultata došlo je zbog većeg prihoda od kamata (veći iznos novca na depozitima) te manjih financijskih troškova zbog manjih negativnih tečajnih razlika. Sukladno navedenom, ukupni prihod ostvaren je u iznosu od 12,58 milijuna kuna dok su ukupni troškovi ostvareni u iznosu od 12,93 milijuna kuna te je tako rezultat poslovanja Atlas hotel Odisej u 2011. godini gubitak od 0,35 milijuna kuna dok je u 2010. godini ostvarena dobit od 0,04 milijuna kuna.

Tijekom 2011. godine poboljšana je naplata potraživanja od kupaca. Obveze prema dobavljačima su smanjene za 1 milijun kuna u usporedbi s 2010. godinom dok su povećane obveze prema društvu Excelsa nekretnine za 1,56 milijuna kuna.

Atlas hotel Odisej je novca na računima na 31.12.2011. imao 0,5 milijuna kuna više nego prethodne godine na isti dan (3,7 naspram 3,2 milijuna kuna).

Sukladno pravilima konsolidiranja financijskih izvješća tijekom 2011. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 35,31 milijun kuna što je za 38% više nego u 2010. godini te poslovni rashodi u iznosu od 21,53 milijuna kuna što je 12,7% više nego u 2010. godini. Zbog razloga opisanih u konačnom godišnjem financijskom izvješću društva Excelsa nekretnine d.d. (samostalno) na ovoj stavci postoji odstupanje u odnosu na privremena financijska izvješća objavljena 15. veljače 2012. godine. Netto financijski rezultat je gubitak u iznosu od 1,86 milijuna kuna što je 13,4% više nego tijekom 2010. godine. Ukupni prihodi iznosili su 35,54 milijuna kuna i bili su za 39% veći nego 2010. godine dok su ukupni rashodi bili 23,66 milijuna kuna odnosno 13% veći nego u 2010. godini. Rezultat ovakvih ostvarenja je konsolidirana dobit prije oporezivanja u iznosu od 11,88 milijuna kuna što je 2,5 puta veća dobit nego u 2010. godini kada je ista iznosila 4,75 milijuna kuna. I na ovoj stavci postoji odstupanje u odnosu na privremena godišnja financijska izvješća a to kao posljedica većih troškova opisanih u konačnim nekonsolidiranim izvješćima Društva te nešto većih troškova u podređenom društvu te nešto manjih prihoda zbog razloga opisanih u nekonsolidiranom izvješću Društva.

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.

Osim navedenog, promjene tečaja utječu na konsolidirane rezultate i poradi činjenice da najveći dio prihoda Atlas hotel Odisej d.o.o. čine primici od stranih turista u hotelu za koje se cijene ugovaraju u valuti EUR dok su istovremeno gotovo svi troškovi u kunama. Istovremno i društvo Atlas hotel Odisej ima jedan kredit s valutnom klauzulom, dugoročni, te je i po tom osnovi izloženo tečajnom riziku.

I društvo Atlas hotel Odisej uglavnom višak likvidnosti drži u deviznim depozitima (kratkoročnim).

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije ih bilo u konsolidiranom društvu.

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

Anto Rusković

 EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama

**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH
IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

Ovime ja, Anto Rusković, 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 2011. godini.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu poslovnu godinu (2011.)

Izvješća su konsolidirana, revidirana i prihvaćena od strane Nadzornog odbora.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



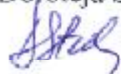
 **EXCELSA NEKRETNINE**
dioničko društvo za poslovanje nekrećinama
DUBROVNIK
01

Dubrovnik, 27. travnja 2012.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE GODIŠNJEG
KONSOLIDIRANOG FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
ZA 2011. GODINU**

Perina d.o.o. knjigovodstveni servis iz Dubrovnika, Ćira Carića 3/II, zastupana po direktoru Doroteji Stahor, koje društvo sukladno ugovoru o pružanju usluga od 30.11.2006. obavlja sve knjigovodstvene poslove za društvo Excelsa nekretnine d.d., izjavljuje da su godišnji konsolidirani financijski izvještaji za 2011. godinu revidirani i 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.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor



30.04.2012.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2011

do

31.12.2011

Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrka 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

Broj zaposlenih: 13

(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: DA

Šifra NKD-a: 6820

Tvrke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Tvrke subjekata konsolidacije (prema MSFI):	Sjedište:	MB:
ATLAS HOTEL ODISEJ d.o.o.	GOVEDARI	01474901

Knjigovodstveni servis: 01669320 PERINA d.o.o.

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515 Telefaks: 020440533

Adresa e-pošte: anto.ruskovic@gva.hr

Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji financijski izvještaj s revizorskim izvješćem s revizorskim izvješćem
2. Izvještaj posloводства
3. Izjava osobe odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja,
4. Odluka nadležnog tijela (prijedlog) o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokrivenju gubitka

u PDF formatu

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE D.D.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	193.357.770	196.456.702
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	59.558	29.241
1. Izdaci za razvoj	004	50.381	23.198
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	9.177	6.043
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	193.158.938	196.262.187
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	21.844.812	21.250.787
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	21.300.477	20.351.536
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	845.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	146.444.593	150.890.908
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	139.274	165.274
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	023	110.000	136.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjeljujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027	29.274	29.274
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	8.668.828	12.549.255
I. ZALIHE (036 do 042)	035	213.855	225.305
1. Sirovine i materijal	036	213.855	225.305
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	2.229.082	2.055.921
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	2.001.486	1.551.471
3. Potraživanja od sudjeljujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucije	048	201.180	242.157
6. Ostala potraživanja	049	26.397	261.863
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	0	4.217.035
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjeljujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		4.217.035
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058	5.425.911	5.051.414
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	55.086	52.199
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	202.821.664	209.068.158
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	155.695.743	166.000.711
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	81.353.457	81.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067+068+069+070)	065	0	170.932
1. Zakonske rezerve	066		170.932
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	-2.829.431	860.267
1. Zadržana dobit	073		860.267
2. Preneseni gubitak	074	2.829.431	
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	3.650.630	9.304.968
1. Dobit poslovne godine	076	3.650.630	9.304.968
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	151.810	205.785
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080	151.810	205.785
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	36.671.714	34.346.972
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.554.794	12.801.714
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	1.961.155	2.413.555
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	22.126.491	19.102.429
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092	29.274	29.274
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	8.714.522	8.433.148
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	2.373.715	1.945.059
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	910.280	1.677.508
4. Obveze za predujmove	097		
5. Obveze prema dobavljačima	098	3.724.488	2.350.911
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	337.075	200.888
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.243.735	2.109.808
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	125.228	149.199
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	88.075	81.560
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+105)	107	202.321.654	209.068.156
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

Napomena 1: Dodatak bilanci popunjavaju poduzetnici koji sastavljaju konsolidirane godišnje financijske izvještaje.

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2011. do 31.12.2011.

Obveznik: <u>EXCELSA NEKRETNINE D.D.</u>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	25.446.622	35.318.677
1. Prihodi od prodaje	112	25.217.457	35.025.474
2. Ostali poslovni prihodi	113	229.165	293.203
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	19.099.519	21.530.388
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	8.009.814	8.958.508
a) Troškovi sirovina i materijala	117	2.104.242	2.006.147
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	3.905.372	6.952.359
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	4.755.440	5.854.530
a) Neto plaće i nadnice	121	2.766.736	3.261.319
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.280.474	1.553.361
c) Doprinosi na plaće	123	708.231	839.850
4. Amortizacija	124	3.405.762	4.036.914
5. Ostali troškovi	125	4.829.608	2.606.871
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	180.755
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		180.755
7. Rezerviranja	129	88.076	81.560
8. Ostali poslovni rashodi	130	11.019	11.250
III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	31.861	173.990
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132		11.300
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	31.861	162.610
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136		
IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	1.675.204	2.043.533
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	620.893	731.935
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	1.054.311	1.311.598
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141		
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142	29.000	26.000
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143		
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	73.179	30.748
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	158.077	90.612
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	25.500.682	35.549.415
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	20.932.800	23.684.531
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	4.647.882	11.864.884
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	4.647.882	11.864.884
2. Gubitak prije oporezivanja (147-148)	150	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	907.232	2.579.016
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	3.650.630	9.304.968
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	3.650.630	9.304.968
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)			
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	3.650.630	9.304.968
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160		
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165		
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166		
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	3.650.630	9.304.968
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski			
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2011. do 31.12.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE D.D.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	4.847.882	11.884.884
2. Amortizacija	002	3.405.058	4.038.914
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	76.772	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	166.924	
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	8.296.616	15.921.798
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	874.087	41.138
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		3.818.829
3. Povećanje zaliha	010	59.181	11.450
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		1.771.156
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	793.268	5.842.571
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	7.563.348	10.279.227
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	27.445	55.199
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	27.445	55.199
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	38.359.750	7.109.847
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		3.754
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	38.359.750	7.113.601
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	38.332.315	7.058.402
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	35.172.408	744.094
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	35.172.408	744.094
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	13.101.021	4.338.416
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	13.101.021	4.338.416
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	037	22.071.387	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	038	0	3.568.322
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	6.897.580	374.497
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	13.123.491	6.425.911
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	6.897.580	374.497
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	6.425.911	6.051.414

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2011 do 31.12.2011

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	170.932	170.932
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-2.829.431	650.267
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	3.650.630	9.304.968
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	156.695.743	166.000.711
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stanke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance

**OPĆE BILJEŠKE UZ KONAČNA
GODIŠNJA FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
NA 31.12. 2011. GODINE**

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik (Društvo) je dioničko društvo osnovano u Hrvatskoj. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Sv. Đurđa 1.

Odlukom Glavne skupštine Društva u kolovozu 2009. godine izmijenjena je tvrtka Društva iz Atlas Nekretnine d.d., Dubrovnik u Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik.

Društvo je registrirano za poslovanje nekretninama. Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama.

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 2011. i 2010. godine dionice Društva kotiraju na redovitom tržištu Zagrebačke burze.

Od 6. svibnja 2011. godine, dužnost člana Uprave obavlja Anto Rusković (prije: Oscar Eduardo Hasbun Martinez).

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

Financijski izvještaji Društva 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 Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješki 4.

Društvo je sastavilo ove nekonsolidirane financijske izvještaje u skladu s hrvatskim zakonskim propisima. Društvo je također sastavilo konsolidirane financijske izvještaje u skladu s MSFI za Društvo i njegovu podružnicu (Grupa), koji su odobreni od strane Uprave na dan 15. travnja 2012. godine. U konsolidiranim financijskim izvještajima, podružnica (navedena u bilješki 13) – koja predstavlja društvo nad kojima Grupa, neposredno ili posredno, ima više od pola glasačkih prava ili na neki drugi način ima kontrolu nad poslovanjem – je u potpunosti konsolidirana. Korisnici ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja trebali bi ih čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe na dan 31. prosinca 2011. i za godinu koja je tada završila u svrhu dobivanja cjelokupnih informacija o financijskom položaju Grupe, rezultatima njenog poslovanja i promjenama financijskog stanja Grupe u cjelini. Konsolidirani financijski izvještaji mogu se dobiti na adresi Sv. Đurđa 1, Dubrovnik.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.1 Osnove sastavljanja (nastavak)

(a) Novi i dopunjeni standardi koje je Društvo usvojilo

Sljedeći novi standardi i dodaci standardima prvi puta su obvezni u financijskoj godini koja počinje 1. siječnja 2011. godine.

- *Dodatak MRS-u 32 Financijski instrumenti: Prezentacija – klasifikacija izdavanja prava (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. veljače 2010. godine). Primjena dodatka nije imala utjecaja na financijski položaj i rezultat Društva budući Društvo nema takvih instrumenata.*
- *IFRIC 19 Podmirenje financijskih obveza s vlasničkim instrumentima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2010. godine). Primjena tumačenja nije imala utjecaja na financijska izvješća budući Društvo ne pregovara o takvim uvjetima sa svojim vjerovnicima.*
- *Dodatak MSFI-ju 1 Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja – Ograničeno izuzeće od objava usporedivih podataka zahtijevanih po MSFI-ju 7 za subjekte koji prvi put primjenjuju MSFI-je (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2010. godine). Primjena dodatka nije utjecala na financijske izvještaje Društva.*
- *Dodaci MRS-u 24 Objavljivanje povezanih stranaka (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2011. godine). Dodaci pojednostavljuju definiciju povezanih stranaka i mijenjaju određene zahtjeve za objavljivanjem za društva povezana sa državom. Primjena tih dodataka nije imala utjecaja na financijske izvještaje Društva niti na objavljivanje informacija o povezanim strankama.*
- *Dodatak IFRIC 14 Ograničenje uz imovinu planova definiranih primanja, zahtjevi minimalnih financiranja i njihovo međudjelovanje (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2011. godine). Društvo nije predmet zahtjeva minimalnog financiranja te dodatak tumačenja nije imalo utjecaja na financijski položaj i rezultat Društva.*
- *Poboljšanja Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (izdana u svibnju 2010. godine i na snazi od 1. siječnja 2011. godine). Poboljšanja se sastoje od mješavine značajnih izmjena i pojašnjenja sljedećih standarda i tumačenja: MSFI 1, MSFI 3, MSFI 7, MRS 27, MRS 34 i IFRIC 13.*

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.1 Osnove sastavljanja (nastavak)

(b) Novi standardi, dodaci i tumačenja koji su izdani, ali nisu na snazi za financijsku godinu koja počinje 1. siječnja 2011. godine te nisu prijevremeno usvojeni.

- *Dodaci MSFI-u 7 Financijski instrumenti: Objavljivanja, Prestanak priznavanja (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2011. godine).*
- *Dodatak MSFI-u 1 Prva primjena, Fiksni datumi i hiperinflacija (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2011. godine).*
- *MRS 12 Porezi na dobit – Odgođeni porezi (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2012. godine)*
- *Dodatak MRS-u 1 Prezentiranje financijskih izvješća vezano za ostalu sveobuhvatnu dobit (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2012. godine).*
- *Dodatak MRS-u 19 Primanja zaposlenih (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *MSFI 9 Financijski instrumenti (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2015. godine).* MSFI 9 je prvi standard koji je izdan kao dio šireg projekta zamjenjivanja MRS-a 39 Priznavanje i mjerenje. MSFI 9 zadržava, ali pojednostavljuje model miješanog mjerenja i utvrđuje dvije primarne kategorije mjerenja financijske imovine: amortizirani trošak i fer vrijednost. Osnova klasifikacije ovisi o poslovnom modelu subjekta i ugovornim karakteristikama novčanog tijeka financijske imovine. Smjernice MRS-a 39 o umanjenju vrijednosti financijske imovine i računovodstvu zaštite nastavljaju se primjenjivati.
- *MSFI 10 Konsolidirana financijska izvješća (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *MSFI 11 Zajednički aranžmani (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *MSFI 12 Objavljivanje udjela u drugim subjektima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *MSFI 13 Mjerenje fer vrijednosti (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *MRS 27 (izmijenjen 2011) Odvojena financijska izvješća (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *MRS 28 (izmijenjen 2011) Pridružena društva i zajednički pothvati (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *IFRIC 20, Troškovi površinskog kopa u proizvodnoj fazi površinskog rudnika (izdan u listopadu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*
- *Prijeboj financijske imovine i financijskih obveza – Dodaci MRS-u 32 (izdani u prosincu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *Objavljivanja – Prijeboj financijske imovine i financijskih obveza – Dodaci MSFI-ju 7 (izdani u prosincu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine).*

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.2 Ulaganja u podružnice

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjerom) nad kojima Društvo 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 Društvo ima kontrolu nad drugim poslovnim subjektom. Ulaganja u podružnice iskazana su po trošku umanjena za gubitke od umanjenja vrijednosti, ako postoje.

2.3 Ulaganja u pridružena društva

Pridružena društva su ona u kojima Društvo ima značajan utjecaj, ali nema kontrolu, što u pravilu uključuje 20% do 50% prava glasa. Ukoliko ulagač posjeduje, izravno ili neizravno, manje od 20 posto glasova u društvu u koje se ulaže, smatra se da ulagač nema značajan utjecaj, osim ukoliko taj utjecaj može biti jasno demonstriran. U financijskim izvještajima Društva, ulaganja u pridružena društva prikazana su metodom troška.

2.4 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka, koji je odgovoran za alociranje resursa i ocjenu poslovanja segmenata, je Uprava Društva koja donosi strateške odluke.

2.5 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje ('funkcionalna valuta'). 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 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 dobiti/(gubici) – neto’.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.6 Materijalna imovina

Materijalna imovina uključuje zemljište, zgrade i opremu i iskazuje se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. 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 Društvo 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.

Amortizacija materijalne imovine obračunava se primjenom pravoertne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Godišnje stope amortizacije temeljene na korisnom vijeku trajanja imovine su kako slijedi:

Zgrade	1,8%
Oprema	4-20%

Zemljište se ne amortizira.

Rezidualna vrijednost imovine i korisni vijek uporabe pregledavaju se na kraju svake financijske godine i po potrebi usklađuju.

U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa (bilješka 2.9).

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

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.7 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 Društvo 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 umanjene vrijednosti, ako je potrebno. Zemljište i ulaganja u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravoortne 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.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete sveobuhvatnu dobit kada nastanu. Ukoliko Društvo 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.

2.8 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.

2.9 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Godišnje se ispituje umanjene vrijednosti za imovinu koja ima neograničen korisni vijek uporabe i koja se ne amortizira (kao što su zemljište). Imovina koja se amortizira pregledava se zbog umanjenja vrijednosti kad događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknativa. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknativog iznosa. Nadoknativni 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)

2.10 Financijski instrumenti

a) Financijska imovina

Društvo 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 dospijjećem 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 umanjnja vrijednosti potraživanja opisana je u bilješci 2.11.

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 dospijeca 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 2.15).

2.11 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 Društvo 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 umanjnja 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, kao i prihodi od naplaćenih ranije otpisanih potraživanja iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru 'Ostalih poslovnih rashoda'.

2.12 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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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 (umanjениh 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.

2.16 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 nadoknadena 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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.17 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo 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. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

(b) Kratkoročna primanja zaposlenih

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

2.18 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo 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 gubitke iz poslovanja se ne priznaju.

Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban izjev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak i ako 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.

2.19 Najmovi – Društvo je najmodavac

Imovina dana pod poslovni najam amortizira se 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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.20 Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za obavljene usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva 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 prodaje ulaznica

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

(c) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo 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 Društva priznaje se kao obveza u financijskim izvještajima u razdoblju u kojem su odobrene od strane dioničara Društva.

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.

2.23 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 umanjnja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjnja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV. Na dan 31. prosinca 2011. i 2010. godine stopa PDV-a bila je 23%.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga 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. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

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

Društvo je izloženo valutnom riziku temeljem posudbi izraženih u eurima. Društvo 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. Društvo ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2011. godine, kada bi kuna oslabila/ojačala za 1% (2010: 0.5%) u odnosu na euro, uz pretpostavku da su svi ostali pokazatelji ostali nepromijenjeni, dobit nakon poreza za godinu bila bi 282 tisuće kuna (2010: 133 tisuća kuna) niža/viša, uglavnom kao rezultat negativnih/pozitivnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi i primljenih depozita iskazanih u eurima.

Društvo valutnim rizikom upravlja na grupnoj razini. Primarna metoda Društva za upravljanje valutnim rizikom je uskladiti glavne novčane odljeve Društva 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 Društvo nema značajnu imovinu koja ostvaruje prihod od kamata, prihodi Društva i novčani tok iz poslovnih aktivnosti nisu u značajnoj mjeri ovisni o promjenama tržišnih kamatnih stopa. Rizik kamatne stope Društva proizlazi iz dugoročnih posudbi. Na dan 31. prosinca 2011. godine, 57% posudbi Društva imaju fiksnu kamatnu stopu i izlažu Društvo riziku fer vrijednosti kamatne stope (2010.: 52%). Preostale posudbe izdane su po promjenjivim stopama i izlažu Društvo kamatnom riziku novčanog toka. Posudbe izdane po promjenjivim stopama izražene su u eurima.

Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

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

Na dan 31. prosinca 2011. godine, kada bi se kamatna stopa na posudbe povećala/smanjila za 1 postotni bod (2010.: 1 postotni bod), a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu bila bi 134 tisuća kuna niža/viša (2010.: 130 tisuća kuna), kao rezultat višeg/nizeg troška kamata na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2011. godine efektivna kamatna stopa na posudbe bila je 3,37% do 7,22% (2010.: 2,5% do 6,5%).

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

(iii) Cjenovni rizik

Društvo nije izloženo 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 FINANCIJSKIM RIZIKOM (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. Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja.

Na dan 31. prosinca 2011. godine, potraživanja od kupaca u iznosu od 4.606 tisuća kuna (2010.: 2.750 tisuća kuna) su dospjela, ali im vrijednost nije umanjena, a preostala potraživanja nisu dospjela. To se uglavnom odnosi na potraživanja od podružnice koje se smatra naplativim, uključujući sva druga potraživanja od kupaca koja su dospjela do jedne godine.

Politike Društva osiguravaju da se prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. 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. Tijekom godine Društvo je direktno otpisalo potraživanja ukupne vrijednosti 181 tisuću kuna s obzirom da nije bilo izgledno da će se ista naplatiti. Za ostala potraživanja naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima, osim u slučaju podružnice, koja na dan bilance kasni iznad 360 dana (2010.: 360 dana). Ostali kupci uglavnom kasne do 30 dana nakon dana dospeljeća. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Društvo 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 i Raiffeisenbank Austria d.d. koja je dio grupe Raiffeisenbank. Domaće banke nemaju kreditnu ocjenu, ali njihove matice prema Standard & Poor's imaju kreditnu ocjenu BBB+ i A (2010.: AA- i A).

Najznačajniji dio novčanih transakcija provodi se putem Privredne banke Zagreb d.d. Novac i novčani ekvivalenti nisu dospjeli i nisu ispravljeni.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (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 Društva je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve na temelju mjesečnih projekcija novčanih tokova. Društvo uglavnom sve obveze plaća po dospeljeću.

Tablica u nastavku prikazuje financijske instrumente Društva na datum bilance prema ugovorenim dospeljećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne nediskontirane novčane tokove.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom

Cilj Društva prilikom upravljanja kapitalom je održavanje sposobnosti Društva 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, Društvo može uskladiti iznos zadržane dobiti koji se plaća vlasniku, vratiti kapital vlasniku, povećati temeljni kapital ili prodati imovinu za potrebe smanjivanja duga.

Društvo nadzire kapital u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske koji zahtijevaju minimalni uplaćeni kapital od 200 tisuća 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.

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

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Društvo 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 2011. godini bio 10% duži/kraći, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi 113 tisuća kuna viša/niša kao rezultat nižeg/višeg troška amortizacije (2010.: 162 tisuće kuna).