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

KONAČNO GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE ZA 2014. GODINU (NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 28. travnja 2015.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE 3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA
- Uprave.....6
- Voditelja računovodstva.....7
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC GFI-POD).....8
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....
ODLUKA O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA.....
PRIJEDLOG ODLUKE O RASPOREDU DOBITI.....
REVIZORSKO IZVJEŠĆE.....

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), građevinsko zemljište u Dubrovniku, 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).
Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Od srpnja 2010. godine Društvo se bavi i upravljanjem odnosno gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik koja je započela s komercijalnom uporabom u srpnju 2010. godine.

Temeljni kapital Društva je 109.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 31.12.2014. godine Društvo je imalo 14 zaposlenih radnika, svi na puno radno vrijeme.

Nadzorni odbor Društva sastoji se od 3 člana a to su Davor Luksic Lederer (predsjednik), Patricio Tomas Balmaceda Tafra (zamjenik predsjednika) i Jose Ignacio Bulnes (član).

Uprava Društva sastoji se od jednog člana a to je Anto Rusković.

Na dan 31. prosinca 2014. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,03% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2862972	85,83
2.	AUDIO	53604	1,60
3.	Frano Bungić	9379	0,28
4.	Luini Banovac	8921	0,27
5.	Nikola Marciuš	7338	0,22
6.	Senka Franić	7300	0,22
7.	Ivan Lejo	6175	0,19
8.	Josip Crnić	4620	0,14
9.	Ivan Krhen	4604	0,14
10.	Nicolas Alviž	4558	0,14

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

Tijekom 2014. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 45,1 milijun kuna što u usporedbi s 2013. godinom (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) predstavlja rast poslovnih prihoda od 26,6%. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda pored učinka povećanja prihoda odjela žičara proizilaze i iz efekta prodaje nekretnine u uvali Janska a što je detaljno objašnjeno u izvješću za četvrti kvartal 2014. godine. Poslovni rashod ostvareni su u iznosu od 15,79 milijuna kuna što je pad poslovnih rashoda od 14,7% u odnosu na prethodnu godinu. Treba napomenuti da je u 2013. godini ostvaren gubitak u iznosu od 4,66 milijuna kuna zbog transakcije s hotelom Odisej.
Netto financijski rezultat je negativan za 0,36 milijuna kuna dok je tijekom 2013. godine bio negativan za 0,399 milijuna kuna što je pretežito rezultat manjih pozitivnih i negativnih tečajnih razlika.

Ukupni prihodi u 2014. godini ostvareni su u iznosu od 45,68 milijuna kuna i veći su za 25% nego 2013. godine, dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 16,73 milijun kuna i manji su za 15,56% nego 2013. godine. Slijedom navedenog, u 2014. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 28,95 milijuna kuna što predstavlja rast dobiti od 73,55% u odnosu na 2013. godinu.
Kako je već objašnjeno, na rast dobiti u 2014. godini naspram 2013. godine utjecali su i efekti gubitka na transakciji s hotelom Odisej u 2013 godine te efekti dobiti na transakciji s nekretninom u uvali Janska u 2014. godini. Za svrhu usporedbe performansi redovnog poslovanja Društva trebalo bi (i) dobit ostvarenu u 2014. godini umanjiti za dobit ostvarenu na transakciji s nekretninom u uvali Janska a istovremeno (ii) dobit ostvarenu u 2013. godini uvećati za gubitak ostvaren na transakciji s hotelom Odisej, pa bi tada tako korigirana dobit 2014. godine bila za 27,69% veća nego na takav način korigirana dobit ostvarena u 2013. godini.

Ovi konačni rezultati poslovanja u 2014. godini se u odnosu na privremene rezultate objavljene 28. siječnja 2015. godine u maloj mjeri razlikuju, tj. po privremenom izvješću dobit je iznosila 29,1 milijun kuna tj. bila je za 0,72% ili 211 tisuća kuna veća nego dobit po ovom konačnom izvješću. Na nastanak ove razlike pretežiti utjecaj imale su naknade i članarine (naknada za šume, članarina Hrvatskoj gospodarskoj komori, članarina Turističkim zajednicama) koje se obračunavaju sukladno prihodu na godišnjoj razini (kao i porez na dobit) a koje su iznosile ukupno 116 tisuća kuna. Naime, ove naknade se ne knjiže kao trošak poslovanja tijekom godine budući se za iste ne ne zaprimaju računi niti na drugi način nastaje obveza, već se tijekom godine samo čini plaćanje predujma a obveza nastaje po sačinjavanju završnih godišnjih financijskih izvješća.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

Istovremeno, dioničari su na sjednici Glavne skupštine odlučili da se iznos od 10 milijuna kuna iz dobiti ostvarene tijekom 2013. godine reinvestira u Društvo radi daljnjeg razvoja

te je za taj iznos povećan temeljni kapital Društva (s 99.521.087,00 HRK na 109.521.087,00 HRK).

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

Tijekom 2014. godine Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

V Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo nema podružnica.

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.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Obzirom na činjenicu da je na dan 31. prosinca 2014. godine dospio za povrat kredit većinskog dioničara Društva u iznosu glavnice od 1,7 milijuna EUR, koji kredit je uzet u prosincu 2009. godine radi investicije u obnovu žičare, to je Društvo tijekom siječnja otplatilo cjelokupni ovaj kredit skupa s svim kamatama obračunavanim od uzimanja kredita do njegova povrata.

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 Ruskovič

EXCELSA
NEKRETNINE
Dioničko društvo Dubrovnik 1

IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su konačna godišnja financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. za 2014. godinu 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 2014. godini.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2014. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2013.).

Izvješća su revidirana, nekonsolidirana.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

Dubrovnik, 28. travnja 2015.

IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE GODIŠNJEG FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA 2014. 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 financijski izvještaji za 2014. 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

PERINA d.o.o
DUBROVNIK

24.04.2015.

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja: 1.1.2014 do 31.12.2014

Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-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

Broj zaposlenih (krajem godine): 14

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6820

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

Knjigovodstveni servis: 01669320 PERINA d.o.o.

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

Telefon: 020414355 Telefaks: 020414366

Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hr

Prezime i ime: Rusković Anto
(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Revidirani godišnji financijski izvještaji s revizorskim izvješćem s revizorskim izvješćem
2. Izvještaj poslovodstva
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja, u PDF formatu
4. Odluka nadležnog tijela (prijedlog) o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokriću gubitka

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

EXCELSA
NEKRETNINE
Dioničko društvo Dubrovnik 1

BILANCA
stanje na dan 31.12.2014.

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	197.623.829	190.786.584
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	15.653	22.558
1. Izdaci za razvoj	004		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	15.653	22.558
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	166.518.176	159.224.087
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	19.934.058	18.939.319
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	17.155.851	16.090.298
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	14.921.443	15.078.918
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	111.523.049	106.131.777
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	31.090.000	31.090.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	31.090.000	31.090.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	449.939
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		449.939
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	21.662.168	43.955.147
I. ZALIHE (036 do 042)	035	0	366.972
1. Sirovine i materijal	036		366.972
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	2.194.302	4.884.947
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	811.548	4.644.979
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	1.352.093	221.950
6. Ostala potraživanja	049	30.661	18.018
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	15.641.893	37.541.208
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	15.641.893	37.541.208
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	058	3.825.973	1.162.020
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	133.845	139.486
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	219.419.842	234.881.217
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	185.915.745	204.498.332
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	99.521.087	109.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	1.527.260	2.289.896
1. Zakonske rezerve	066	1.527.260	2.289.896
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	8.261.224	5.245.753
1. Zadržana dobit	073	8.261.224	5.245.753
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	15.252.717	26.088.139
1. Dobit poslovne godine	076	15.252.717	26.088.139
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	27.510.014	12.298.483
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.983.993	
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	2.100.117	2.100.117
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	12.425.904	10.198.366
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		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	5.861.670	17.974.665
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	1.339.200	14.639.372
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	83.721	45.348
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	3.388.884	2.266.344
4. Obveze za predujmove	097	31.527	5.801
5. Obveze prema dobavljačima	098	533.929	499.039
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	146.808	155.119
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	249.984	260.028
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	87.617	103.614
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	132.413	109.737
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	219.419.842	234.881.217
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 01.01.2014. do 31.12.2014.

Obveznik: _EXCELSA NEKRETNINE D.D._

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	35.602.216	45.100.908
1. Prihodi od prodaje	112	35.353.861	40.918.644
2. Ostali poslovni prihodi	113	248.355	4.182.264
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	18.520.135	15.790.717
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	3.347.742	3.003.828
a) Troškovi sirovina i materijala	117	324.093	324.164
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	3.023.649	2.679.664
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	2.762.753	3.051.699
a) Neto plaće i nadnice	121	1.474.833	1.612.028
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	923.390	1.000.931
c) Doprinosi na plaće	123	364.530	438.740
4. Amortizacija	124	6.044.247	5.647.249
5. Ostali troškovi	125	1.607.267	1.607.513
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		
7. Rezerviranja	129	85.993	60.956
8. Ostali poslovni rashodi	130	4.672.133	2.419.472
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	894.590	584.816
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132		
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	894.590	584.816
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136		
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	1.294.406	941.270
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	437.529	311.023
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	856.877	630.247
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141		
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142		
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143		
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144		
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145		
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	36.496.806	45.685.724
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	19.814.541	16.731.987
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	16.682.265	28.953.737
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	16.682.265	28.953.737
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	1.429.548	2.865.598
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	15.252.717	26.088.139
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	15.252.717	26.088.139
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 SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)			
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	15.252.717	26.088.139
II. OSTALA SVEOBUHVATNA 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 SVEOBUHVATNU DOBIT RAZDOBLJA	166		
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0
V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	15.252.717	26.088.139
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski			
VI. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

u razdoblju 01.01.2014. do 31.12.2014.

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	16.682.265	28.953.734
2. Amortizacija	002	6.044.247	5.647.249
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		184.701
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	4.002.227	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	4.668.700	
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	31.397.439	34.785.684
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	1.647.647	
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		3.882.505
3. Povećanje zaliha	010		366.972
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		449.939
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	1.647.647	4.699.416
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	29.749.792	30.086.268
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		423.388
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	654.591	493.796
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019	3.976.729	
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	4.631.320	917.184
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	15.146.094	863.121
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		21.899.315
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	15.146.094	22.762.436
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	10.514.774	21.845.252
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	1.116.018	3.399.417
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	15.455.088	7.505.552
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	16.571.106	10.904.969
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	16.571.106	10.904.969
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	2.663.912	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	2.663.953
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	2.298.837	3.825.973
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	1.527.136	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		2.663.953
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	3.825.973	1.162.020

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

u razdoblju __.__.____. do __.__.____.

Obveznik: _____

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

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

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

za razdoblje od 1.1.2014 do 31.12.2014

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	99.521.087	109.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	1.527.260	2.289.896
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	8.261.224	5.245.753
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	15.252.717	26.088.139
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	185.915.745	204.498.332
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

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

BILJEŠKE UZ
KONAČNA FINANCIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2014 GODINU

BILJEŠKA 1 – 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.

1.1 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.

Društvo je sastavilo ove nekonsolidirane financijske izvještaje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

2.1 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.

2.2 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 dobici/(gubici) – neto'.

2.3 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.

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 pravocrtne 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:

	2014.	**2013.**
Zgrade	17 – 31 godina	17 - 31 godina
Oprema	2 – 20 godina	2 - 20 godina

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.

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

2.4 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 umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Zemljište i imovina u pripremi 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 od 31 godine. 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.

2.5 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.

2.6 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). 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.

2.7 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 dospijećem dužim od 12 mjeseci nakon datuma bilance. Takva se imovina klasificira kao dugotrajna imovina.

Potraživanja se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope.

b) Financijske obveze

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

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

Svi krediti i posudbe klasificiraju se kao ostale obveze. Početno se priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja, kamatonosni krediti i posudbe naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

2.8 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 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. 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'.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Posudbe

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti, umanjenoj za troškove transakcije. U budućim razdobljima, posudbe se iskazuju po amortiziranom trošku; sve razlike između primitaka (umanjenih za troškove transakcije) i otkupne vrijednosti priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope. Troškovi posudbi koji se mogu direktno dovesti u vezu sa stjecajem imovine ili imovinom u izgradnji kapitaliziraju se tijekom vremenskog razdoblja koje je potrebno da se sredstvo dovrši i pripremi za namjeravanu uporabu. Ostali troškovi posudbi terete sveobuhvatnu dobit. Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

2.13 Tekući i odgođeni porez na dobit

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

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

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

2.14 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.

2.15 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 odljev 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.

2.16 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.

Društvo je najmoprimac
Najmovi u kojima Društvo ne snosi bitan udio rizika i koristi vlasništva klasificiraju se kao operativni najmovi. Plaćanja po osnovi operativnih najmova iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma.

2.17 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 15 godina. 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.

2.18 Raspodjela dividendi

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

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM 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.

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

Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

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

(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.

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.

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-.

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

(c) Rizik likvidnosti

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 dospijeću.

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.

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 osim objekata žičare.

Na temelju odredbi Zakona o trgovačkim društvima Nadzorni odbor društva Excelsa nekretnine d.d. dana 27. 04. 2014. donosi

O D L U K U
o utvrđivanju temeljnih financijskih izvješća Društva za 2014. godinu

Članak 1.

Utvrđuju se temeljna financijska izvješća Društva za 2014. godinu u sadržaju kakav je naveden u drugoj točci ove Odluke.

Članak 2.

Prihvaćaju se temeljna financijska izvješća Društva za 2014. godinu koje je postupkom revizije potvrdilo revizorsko društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o., i to u kunama:

1. BILANCA sa stanjem aktive i pasive od po 234.881.216,55 kuna.

2. RAČUN DOBITI I GUBITKA s podacima kako slijedi:

a)	***Ukupni prihodi***	**45.685.724,27 kuna**
b)	***Ukupni rashodi***	**16.731.987,28 kuna**
c)	***Dobit prije oporezivanja***	**28.953.736,99 kuna**
d)	***Porez na dobit***	**2.865.597,94 kuna**
e)	***Netto dobit (nakon oporezivanja)***	**26.088.139,05 kuna**

3. IZVJEŠĆE O PROMJENAMA U FINANCIJSKOM POLOŽAJU

4. BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA

Članak 3.

Godišnje izvješće i temeljna financijska izvješća prilježu ovoj odluci i čine njen sastavni dio.

Članak 4.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK:
Davor Luksic Lederer

Na temelju Zakona o trgovačkim društvima i Statuta društva Excelsa nekretnine d.d. Nadzorni odbor Društva na svojoj sjednici održanoj dana 27.04.2015. donosi

PRIJEDLOG

Odluke o uporabi dobiti ostvarene u poslovnoj 2014. godini

Članak 1.

Temeljem financijskih izvješća pripremljenih od strane Uprave, potvrđenih od strane izabranog revizora i utvrđenih od strane Nadzornog odbora na njegovoj sjednici održanoj dana 27. travnja 2015. godine društvo Excelsa nekretnine d.d. u 2014. godini ostvarilo je dobit prije oporezivanja u iznosu od 28.953.736,99 KN (dvadeset osam milijuna devet stotina pedeset tri tisuće sedam stotina trideset šest kuna i devedeset devet lipa).

Članak 2.

Utvrđuje se da Društvo na kraju 2014. godine nema prenesenih gubitka iz ranijih poslovnih godina.

Članak 3.

Nadzorni odbor predlaže Glavnoj skupštini Društva da se od dobiti prije oporezivanja ostvarene u 2014. godini u iznosu od 28.953.736,99 KN iznos od 15.000.000,00 KN (petnaest milijuna kuna) uporabi za povećanje temeljnog kapitala Društva a u svrhu investiranja i razvoja Društva.

Članak 4.

Sukladno odredbama članaka 1, 2 i 3 ove Odluke Nadzorni odbor utvrđuje da je društvo Excelsa nekretnine d.d. u 2014. godini ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 26.088.139,05 KN (dvadeset šest milijuna osamdeset osam tisuća sto trideset devet kuna i pet lipa).

Članak 5.

Od netto dobiti Društva iz članka 4. ove odluke tj. 26.088.139,05 KN:

- *iznos od 15.000.000,00 kuna raspoređuje se u reinvestiranu dobit*
- *iznos od 10.674.563,20 kuna raspoređuje se za isplatu dividende u iznosu od 3,20 kuna brutto po dionici*
- *iznos od 413.575,85 kuna raspoređuje se u zadržanu dobit.*

Članak 6.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja od strane Glavne skupštine Društva.

PREDSJEDNIK
Davor Luksic Lederer

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

GODIŠNJE IZVJEŠĆE I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI 31. PROSINCA 2014.

Sadržaj	***Stranica***
Odgovornosti Uprave	3
Izvješće neovisnog revizora dioničarima i Upravi društva Excelsa nekretnine d.d..	4
Godišnje izvješće	5
Financijski izvještaji	9

ODGOVORNOST UPRAVE

Uprava je odgovorna za svaku poslovnu godinu pripremiti financijska izvješća koja daju istinit i vjeran prikaz financijskog položaja Društva, rezultata poslovanja i novčanih tokova, u skladu s važećim računovodstvenim standardima, te je odgovorna za ispravno vođenje računovodstvene evidencije potrebne za pripremu financijskih izvješća u bilo koje vrijeme. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje raspoloživih mjera u cilju očuvanja imovine Društva te u sprečavanju i otkrivanju prijevara i ostalih nepravilnosti.

Uprava je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika u skladu s važećim računovodstvenim standardima i za dosljednu primjenu istih; donošenje odluka i procjena koje su razumne i razborite; te pripremu financijskih izvješća temeljem principa neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Društvo nastaviti s poslovanjem neprimjerena.

Uprava je odgovorna za podnošenje godišnjeg izvješća Društva uključujući godišnja financijska izvješća Nadzornom odboru. Uprava i Nadzorni odbor potom zajednički daju prijedlog Glavnoj skupštini o donošenju odluke o uporabi dobiti.

Financijska izvješća Društva prikazana na stranicama 9 do 41 i godišnje izvješće prikazano na stranicama 5 do 8 su odobrena od Uprave 15. travnja 2015. godine što je potvrđeno potpisom u nastavku.

_____

Anto Rusković
Član Uprave

pwc

Izvješće neovisnog revizora

Dioničarima i Upravi društva Excela nekretnine d.d.

Izvješće o financijskim izvještajima

Obavili smo reviziju priloženih financijskih izvještaja društva Excelsa nekretnine d.d. („Društvo") koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama kapitala i novčanom toku za godinu tada završenu, te bilješke koje se sastoje od sažetka značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

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

Odgovornost revizora

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

Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u financijskim izvještajima. Odabir procedura ovisi o prosudbi revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnih grešaka u financijskim izvještajima, koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju tih rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i objektivan prikaz financijskih izvještaja u svrhu provođenja revizijskih procedura u skladu s postojećim okolnostima, a ne u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija isto tako uključuje ocjenu primjerenosti računovodstvenih politika, razumnost računovodstvenih procjena koje je definirala uprava, kao i ocjenu cjelokupnog prikaza financijskih izvještaja.

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

Mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2014. godine, rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Pročitali smo priloženo Godišnje izvješće Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2014. na stranicama 5 do 8. Potvrdili smo da su podaci, sadržani u Godišnjem izvješću koji opisuju informacije također prikazane i u financijskim izvještajima, u svim značajnim odrednicama, u skladu s financijskim izvještajima.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Zagreb, 28. travnja 2015.

pwc
PricewaterhouseCoopers d.o.o.
za reviziju i konzalting
Zagreb, Ulica kneza Lj. Posavskog 31

Siniša Dušić
Član Uprave

Marija Mihaljević
Ovlašteni revizor

Trgovački sud u Zagrebu, broj Tt-99/7257-2, MBS: 080238978; OIB: 81744835353; Temeljni kapital: 1,810,000.00 kn, uplaćen u cijelosti; Uprava: Hrvoje Zgombić, predsjednik; J. M. Gasparac, član; S. Dušić, član; T. Maćašović, član; Žiro-račun: Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb, IBAN: HR8124840081105514875.

GODIŠNJE IZVJEŠĆE DRUŠTVA ZA 2014. GODINU

Ovo Godišnja izvješće društva Excelsa nekretnine d.d. podnosi se sukladno odredbi članka 18. Zakona o računovodstvu.

Obzirom na činjenicu da se ovo Godišnje izvješće podnosi kao sastavni dio revidiranih financijskih izvješća Društva za 2014. godinu to isto, radi izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja, neće sadržavati navode o rizicima i financijskim instrumentima kojima se koristi. Za razumijevanje rizika s kojima se susreće Društvo u svojem poslovanju, a koje rizike bi svaki savjestan investitor trebao uzeti u obzir, pored svega navedenog u ovom Izvješću upućuje se i na Bilješku 3 revizorskog izvješća.

1) *Važniji poslovni događaji u 2014. godini*

Osnovna djelatnost društva i, do puštanja u rad žičare Dubrovnik – brdo Srđ, jedina, jest eksploatacija nekretnina koje Društvo posjeduje u različitim krajevima priobalne Hrvatske, kupnja podcijenjenih nekretnina i kupnja nekretnina za koje se smatra da dugoročno mogu postati znatno vrjednije od njihove sadašnje vrijednosti, te razvoj nekretnina u smislu privođenja novoj svrsi ili poboljšanju stanja u tekućoj svrsi.

Što se tiče izdavanja u zakup vlastitih nekretnina tijekom 2014. godine, Društvo je bilo usmjereno na postizanje sklapanja ugovora o zakupu za nekretnine koje tada nisu bile izdane u zakup (nekretnina u Poreču te jedna nekretnina u blizini Dubrovnika). Kao rezultat tih nastojanja u travnju 2014. godine sklopio se je višegodišnji ugovor o zakupu za nekretninu u Poreču (poslovni prostor).

Tijekom proljeća 2014. godine Uprava i Nadzorni odbor su donijeli odluku o dezinvestiranju nekretnine u uvali Janska (pored naselja Slano u općini Dubrovačko primorje). Ovakva odluka donesena je temeljem činjenice da je nekretnina posve neperspektivna u smislu razvoja a istovremeno već više godina je nije bilo moguće izdati u zakup zbog nezainteresiranosti tržišta. Predmetna nekretnina je u naravi kuća kojoj je potrebna znatnija investicija radi privođenja svrsi. Aktivnosti Društva u nastojanju da se ova nekretnina proda urodile su plodom u studenom 2014. godine kada je sklopljen ugovor o kupoprodaji iste. Postignuta je cijena znatno iznad knjigovodstvene te istovremeno osjetno veća od procijene vrijednosti izrađene po zahtjevu Društva te procijene vrijednosti izrađene od strane procjenitelja unajmljenog od strane banke koja je kreditirala kupca.

U studenom 2014. godine Društvo je sklopilo ugovor o zakupu nekretnine na Brsaljama u Dubrovniku, zgrada poznata pod nazivom Nautika. Ovaj ugovor stupio je na snagu 01. siječnja 2015. godine, nakon što je dotadašnjem zakupniku zakup ove zgrade prestao na dan 31. listopada 2014. godine. Predmetna nekretnina je druga najvrjednija nekretnina u portfelju Društva a Društvo je još od početka 2013. godine provodilo aktivnosti usmjerene na pronalaženje novog zakupnika. Kako je ovoj zgradi potrebna znatnija obnova, budući je posljednja rekonstrukcija obavljena 1989. godine, u kojoj će participirati i novi zakupnik te kako je zakupnina za istu razmjerno visoka, bilo je potrebno pronaći financijski snažnog poslovnog partnera što se je i uspjelo u jesen 2014. godine. Ugovor o zakupu je s društvom Nautika d.o.o. sklopljen na rok od 15 godina.

U 2014. godini odjel žičare nastavio je s dostizanjem svojeg fer tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnika bilo Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. Tijekom godine žičara je svojim performansama premašila postavljeni poslovni plan i nastavila opravdavati odluku Društva da uđe u ovu investiciju.

Sve aktivnosti Društva tijekom 2014. godine te nastavak provođenja strateških aktivnosti započetih prethodnih poslovnih godina rezultirale su snažnim performansama Društva u poslovnoj 2014. godini. Tako je prihod rastao 15,72% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu, dobit iz poslovanja je porasla za 68% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu. Na ovako visok rast dobiti u odnosu na 2013. godinu značajno utječe gubitak ostvaren tijekom 2013. godine na transakciji s nekretninama koje čine hotel Odisej na Mljetu (4,669 milijuna kuna). Međutim, i kada bi se taj efekt izolirao, tj. kada bi se dobit iz poslovanja u 2013. godini uvećala za taj gubitak tada bi bila iznosila 22,401 milijun kuna, što znači da bi rast dobit iz poslovanja u 2014. godini u odnosu na prethodnu godinu bio snažnih 33%.

Društvo je na Glavnoj skupštini održanoj 02. srpnja 2014. godine odlučilo iznos od 10 milijuna kuna iz dobiti ostvarene poslovanjem u 2013. godini reinvestirati te je tim iznosom povećan temeljni kapital Društva.

Tijekom 2014. godine Društvo je iz dobiti ostvarene u 2013. godini te zadržane dobiti iz ranijih poslovnih godina dioničarima isplatilo dividendu. Isplaćena dividenda iznosila je ukupno 2,25 kn po dionici brutto.

Kako su u veljači 2014. godine na snagu stupile Izmjene i dopune Zakona o žičarama za prijevoz osoba kojima je propisano da jedinice lokalne uprave daju koncesije na žičare to je s strane grada Dubrovnika pokrenuta procedura davanja koncesije Društvu za žičaru Dubrovnik – brdo Srđ. Obzirom da između grada Dubrovnika i Društva postoje iznimno velike razlike u pogledu toga koliko bi iznosila primjerena koncesijska naknada, a istovremeno zakonske odredbe ne utvrđuju precizno postupak koncesioniranja već postojećih žičara, to procedura za davanje koncesije još uvijek nije dovršena. Kada ova procedura bude dovršena Društvo će biti u obvezi plaćati koncesijsku naknadu koja se uobičajeno određuje kao određeni postotak od prihoda (prihod umanjen za porez na dodanu vrijednost) koji se ostvaruje koncesioniranom djelatnošću. U ovom trenutku nije moguće reći kada će ova procedura biti dovršena niti koliko će iznositi koncesijska naknada te stoga, i u toj mjeri, postoji neizvjesnost u pogledu bitne činjenice za preciznu procjenu budućih novčanih tokova Društva.

2) ***Važniji poslovni događaji nakon 31. prosinca 2014.***

Obzirom da je kredit većinskog dioničara Društva u iznosu od 1.700.000 EUR (milijun i sedam stotina tisuća eura) uzet 2009. godine radi investiranja u obnovu žičare dospio 31.12.2014. to je Društvo u siječnju 2015. godine otplatilo cjelokupni iznos glavnice te sve do tada akumulirane kamate. Naime, sukladno uvjetima ugovora o kreditu, cjelokupna glavnica i sve kamate dospijevale su na otplatu jednokratno s 31.12.2014.

3) ***Budući razvoj Društva***

Društvo radi pripremne radnje radi razvijanja nekretninskog projekta mješovite poslovno stambene namjene na zemljištu u poslovnom centru grada Dubrovnika a koje je zemljište kupljeno krajem 2013. godine.

Pored navedenog Društvo konstantno razmatra prilike koje se ukazuju na nekretninskom tržištu s namjerom da iskoristi svoj snažan novčani tijek za akviziciju nekretnina značajnog

.

razvojnog potencijala. Pri tome Društvo nije nužno ograničeno samo na klasično nekretninsko poslovanje (kupi-rekonstruiraj-iznajmi odnosno kupi-rekonstruiraj-prodaj) već je otvoreno i mogućnostima ulaska u neke druge operativne djelatnosti a za koje studije izvodljivosti pokažu da bi bile financijski opravdanije od klasičnog nekretninskog poslovanja.

Svoje postojeće poslovanje s žičarom Društvo snažno razvija od samog početka operativnog rada iste a po mišljenju Uprave žičara još uvijek nije iscrpila mogućnosti daljnjeg organskog rasta, kako kroz broj putnika tako i kroz cijenu putne karte.

4.) ***Ostalo***

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2014. godine.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2014. godine
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo nema podružnica.

5) ***Primjena Kodeksa korporativnog upravljanja***

Društvo se pridržava Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg su izradili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d. a koji je objavljen u travnju 2014. godine uz određena odstupanja koja Društva smatra opravdanim. Društvo je ispunilo godišnji upitnik koji je dio predmetnog kodeksa a isti je objavljen na internetskoj stranici Zagrebačke burze kao i na internetskoj stranici Društva.

Odstupanja od prethodno označenog Kodeksa su sljedeća:

1) Društvo ne objavljuje kalendar važnih događaja jer ne vidi poslovne potrebe za tim.
2) Dnevni red sjednice Glavne skupštine nije objavljen na engleskom jeziku jer Društvo nje vidi poslovnu potrebu za istim.
3) Društvo ne omogućava dioničarima sudjelovanje na sjednici Glavne skupštine putem komunikacijskih tehnologija budući ne vidi poslovne potrebe za istim, ne posjeduje primjerene komunikacijske tehnologije kojima bi se omogućilo nedvojbeno utvrđivanje identiteta osobe koja bi na takav način sudjelovala u radu Glavne skupštine a niti je ikad bilo koji dioničar izrazio namjeru da sudjeluje na sjednici Glavne skupštine ovim putem.
4) Nadzorni odbor nije donio unutarnja pravila rada
5) Nadzorni odbor nije sastavljen od neovisnih članova budući Glavna skupština dioničara, očito, smatra da postojeći sastav ima znanja i vještine potrebne za učinkovito nadziranje rada Uprave te također i potrebnu autonomiju.
6) U Društvu ne postoji dugoročni plan sukcesije a obzirom da Društvo ima svega 12 stalno zaposlenih radnika.
7) Nadzorni odbor nije ustrojio komisiju za imenovanja budući da ne vidi poslovne potrebe za istim.
8) Nadzorni odbor nije ustrojio komisiju za nagrađivanje budući ne vidi poslovne potrebe za istim.
9) Nadzorni odbor nije izradio ocjenu svojeg rada u prethodnom periodu
10) Društvo javno ne objavljuje iznos naknade koji se je platio vanjskim revizorima za obavljeni posao revizije financijskih izvješća no taj iznos je sukladan tarifi Komore revizora.

.

U odnosu na opis osnovnih obilježja provođenja unutarnjeg nadzora u Društvu i upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje za istaknuti je da Uprava osobno provodi kontrolu a što je moguće budući se radi o malom broju poslova, relativno malom broju kupaca i dobavljača, te srednje velikom prihodu i rashodu. Posebna pažnja posvećuje se kontroli gotovinskog utrška na blagajni žičare a to stoga što je poslovanje gotovinom po svojoj naravi rizično u više pravaca. I po ocjeni vanjskog revizora unutar Društva se ostvaruje kvalitetna kontrola poslovanja.

Upravi nisu poznati nedostaci ili slabosti u oblikovanju ili provedbi internih kontrola koji bi mogli imati nepovoljan utjecaj na našu sposobnost da iskažemo, obradimo, sažeto prikažemo i pripremimo izvještaje o financijskim podacima.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA
Anto Rusković

Dubrovnik, 15. travnja 2015. godine

.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI
31. PROSINCA 2014.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVATNOJ DOBITI

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2014.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**2014.**	**2013.**
Prihodi	5	40.902	35.345
Ostali prihodi		651	914
Amortizacija		(5.647)	(6.044)
Troškovi zaposlenika	6	(3.052)	(2.763)
Ostali poslovni rashodi	7	(4.776)	(9.715)
Ostali dobici/(gubici) – neto	8	1.716	(5)
Dobit iz poslovanja		**29.794**	**17.732**
Financijski prihodi		86	237
Financijski rashodi		(926)	(1.287)
Financijski rashodi - neto	9	(840)	(1.050)
Dobit prije oporezivanja		**28.954**	**16.682**
Porez na dobit	10	(2.866)	(1.430)
Neto dobit za godinu		**26.088**	**15.252**
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		**26.088**	**15.252**
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici u kunama	11	7,82	4,57

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

NA DAN 31. PROSINCA 2014.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**31. prosinca 2014.**	**31. prosinca 2013.**
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina		22	15
Materijalna imovina	12	38.014	40.074
Ulaganja u nekretnine	13	121.211	126.444
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	14	31.090	31.090
Potraživanja		449	-
		190.786	197.623
Kratkotrajna imovina			
Zalihe rezervnih dijelova		367	-
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	15	42.344	16.618
Predujmovi poreza na dobit	10	222	1.352
Novac i novčani ekvivalenti	16	1.162	3.826
		44.095	21.796
Ukupno imovina		**234.881**	**219.419**
KAPITAL			
Kapital i rezerve			
Dionički kapital	17	109.521	99.521
Rezerve kapitala	17	61.353	61.353
Zakonske rezerve	17	2.290	1.527
Zadržana dobit		31.334	23.514
		204.498	**185.915**
OBVEZE			
Dugoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	19	2.100	2.100
Posudbe	18	10.198	12.426
		12.298	**14.526**
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	19	2.794	2.605
Posudbe	18	15.291	16.373
		18.085	**18.978**
Ukupno obveze		**30.383**	**33.504**
Ukupno kapital i obveze		**234.881**	**219.419**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2014.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**Dionički kapital**	**Rezerve kapitala**	**Zakonske rezerve**	**Zadržana dobit**	**Ukupno**
Za godinu završenu 31. prosinca 2013.						
Stanje 1. siječnja 2013.		94.521	61.353	652	29.682	186.208
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		-	-	-	15.252	15.252
Transakcije s vlasnicima:						
Povećanje temeljnog kapitala	17	5.000	-	-	(5.000)	-
Isplata dividende	17	-	-	-	(15.545)	(15.545)
Povećanje zakonske rezerve	17	-	-	875	(875)	-
Ukupno transakcije s vlasnicima		*5.000*	-	*875*	*(21.420)*	*(15.545)*
Stanje 31. prosinca 2013.		**99.521**	**61.353**	**1.527**	**23.514**	**185.915**
Za godinu završenu 31. prosinca 2013.						
Stanje 1. siječnja 2014.		99.521	61.353	1.527	23.514	185.915
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		-	-	-	26.088	26.088
Transakcije s vlasnicima:						
Povećanje temeljnog kapitala	17	10.000	-	-	(10.000)	-
Isplata dividende	17	-	-	-	(7.505)	(7.505)
Povećanje zakonske rezerve	17	-	-	763	(763)	-
Ukupno transakcije s vlasnicima		*10.000*	-	*763*	*(18.268)*	*(7.505)*
Stanje 31. prosinca 2014.		**109.521**	**61.353**	**2.290**	**31.334**	**204.498**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2014.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**2014.**	**2013.**
Dobit prije oporezivanja		**28.954**	**16.682**
Usklađenja:			
Amortizacija nematerijalne imovine		5	4
Amortizacija materijalne imovine	12	2.395	2.427
Amortizacija ulaganja u nekretnine	13	3.247	3.613
Financijski rashodi – neto	9	840	1.050
Prihodi od kamata na depozite		(499)	(655)
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	7	-	4.669
Prihodi od prodaje nekretnina		(1.729)	-
Ostala usklađenja		16	-
Promjene radnog kapitala:			
Zalihe		(367)	-
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja		(574)	5.223
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		(61)	434
Novčani tok generiran poslovanjem		**32.227**	**33.447**
Plaćene kamate		(566)	(710)
Plaćeni porez na dobit		(1.736)	(2.534)
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		**29.925**	**30.203**
Novčani tok iz ulagačkih aktivnosti			
Nabava nematerijalne imovine		(12)	(15)
Nabava materijalne imovine	12	(350)	(239)
Ulaganja u nekretnine	13	(332)	(14.915)
Primici od prodaje nekretnina		424	-
Primici od kamata na depozite		499	655
Primljeni depoziti		(26)	(314)
(Izdaci)/primici od depozita kod banaka		(21.899)	3.977
Neto novac korišten za ulagačke aktivnosti		**(21.696)**	**(10.851)**
Novčani tok iz financijskih aktivnosti			
Isplata dividende	17	(7.505)	(15.545)
Otplata posudbi		(3.388)	(2.280)
Novčani tok korišten za financijske aktivnosti		**(10.893)**	**(17.825)**
Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata		**(2.664)**	**1.527**
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		3.826	2.299
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	16	1.162	3.826

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

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

Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama.

Društvo je podružnica Sutivan Investments Anstalt, Vaduz (registrirano u Lihtenštajnu) koje je u vlasništvu društva Abaroa Foundation, registriranog u Vaduzu, Liechtenstein koje je krajnje matično i kontrolno društvo. Na dan 31. prosinca 2013. godine krajnje matično i kontrolno društvo je Luksburg Foundation registriran u Vaduzu, Liechtenstein. Luksburg Foundation i Abaroa Foundation su stranke pod zajedničkom kontrolom.

Na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine dionice Društva kotiraju na redovitom tržištu Zagrebačke burze.

Uprava Društva se sastoji od jednog člana i to je Anto Rusković.

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 koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI) primjenom metode povijesnog troška.

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (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 bilješci 4.

Društvo je sastavilo ove nekonsolidirane financijske izvještaje u skladu s hrvatskim zakonskim propisima. U 2013. godini, 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 22. travnja 2014. godine. U konsolidiranim financijskim izvještajima, podružnica (navedena u bilješci 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 do 31. svibnja 2013. godine. Korisnici ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja trebali bi ih čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe na dan 31. prosinca 2013. 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)

Novi i dopunjeni standardi

Sljedeći novi i dopunjeni MSFI-jevi i smjernice Odbora za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja (IFRIC) koji su odobreni od EU usvojeni su u pripremi financijskih izvještaja za 2014. godinu. Primjena standarda ili smjernica nije utjecala na financijske izvještaje ili rezultat Društva.

U nastavku slijedi popis standarda koja su izdana i na snazi su za razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine:

- *MSFI 10 Konsolidirani financijski izvještaji (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine.*
- *MSFI 11 Zajednički aranžmani (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *MSFI 12 Objavljivanje udjela u drugim subjektima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *MRS 27 (izmijenjen 2011. godine) Odvojeni financijski izvještaji (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *MRS 28 (izmijenjen 2011. godine) Pridružena društva i zajednički pothvati (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *Dodaci MSFI-jevima 10, 11 i 12 o prijelaznim odredbama (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *Dodatak MSFI-ju 10, 12 i MRS-u 27 vezano za konsolidaciju investicijskih subjekata (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *Dodatak MRS-u 32, 'Financijski instrumenti: Prezentiranje' vezano za prijeboj imovine i obveza (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *Dodatak MRS-u 36, 'Umanjenje vrijednosti imovine' vezano za objave nadoknadivog iznosa (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*
- *Dodatak MRS-u 39, 'Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje' vezano za zamjenu starih derivativnih instrumenata zaštite s novim (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine).*

Budući zahtjevi

U nastavku je popis standarda/tumačenja koja su izdana i nisu na snazi za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. godine, ali će biti na snazi u kasnijim razdobljima:

- *MSFI 9, 'Financijski instrumenti' (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. Godine.*
- *MSFI 14, 'Odgođeno priznavanje prihoda i rashoda u sustavu propisanih cijena' (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine).*
- *MSFI 15, 'Prihodi od ugovora s kupcima' (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine).*
- *IFRIC 21, 'Nameti' (na snazi u EU za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 17. lipnja 2014. godine).*
- *Dodatak MSFI-ju 10 i MRS-u 28 vezano za prodaju ili unos imovine između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine).*

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.1 Osnove sastavljanja (nastavak)

- *Dodatak MSFI-ju 11, 'Zajednički poslovi' vezano za stjecanje udjela u zajedničkom upravljanju (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2016. godine).*
- *Dodatak MRS-u 16, 'Nekretnine, postrojenja i oprema' i MRS-u 38, 'Nematerijalna imovina' vezano za amortizaciju (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine).*
- *Dodatak MRS-u 16, 'Nekretnine, postrojenja i oprema' i MRS 41, 'Poljoprivreda' vezano za plodonosne biljke (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine).*
- *Dodatak MRS-u 19, 'Primanja zaposlenih' vezano za doprinose zaposlenika ili trećih strana planovima definiranih primanja (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2014. godine).*
- *Dodatak MRS-u 27, 'Nekonsolidirani financijski izvještaji' vezano za metodu udjela (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine).*
- *Godišnja poboljšanja u 2012. godini (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2014. godine).*

  Ova godišnja poboljšanja dopunjuju standarde iz izvještajnog ciklusa od 2010. – 2012. godine. Uključene su sljedeće promjene:
  - MSFI 2, 'Plaćanja temeljena na dionicama'
  - MSFI 3, 'Poslovna spajanja'
  - MSFI 8, 'Poslovni segmenti'
  - MSFI 13, 'Fer vrijednost'
  - MRS 16, 'Nekretnine, postrojenja i oprema' i MRS 38, 'Nematerijalna imovina'
  - MRS 24, 'Objavljivanje povezanih osoba'

- *Godišnja poboljšanja u 2013. godini (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2014. godine)*

  Ova godišnja poboljšanja dopunjuju standarde iz izvještajnog ciklusa od 2011. – 2013. godine. Uključene su sljedeće promjene:
  - MSFI 1, 'Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja'
  - MSFI 3, 'Poslovna spajanja'
  - MSFI 13, 'Mjerenje fer vrijednosti'
  - MRS 40, 'Ulaganja u nekretnine'
- *Godišnja poboljšanja u 2014. godini (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. srpnja 2016. godine)*

  Ova godišnja poboljšanja dopunjuju standarde iz izvještajnog ciklusa od 2012. – 2014. godine. Uključene su sljedeće promjene:
  - MSFI 5, 'Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja'
  - MSFI 7, 'Financijski instrumenti: Objavljivanje'
  - MRS 19, 'Primanja zaposlenih'
  - MRS 34, 'Financijsko izvještavanje za razdoblje tijekom godine'

Društvo planira usvojiti navedene nove standarde, dodatke i godišnja poboljšanja s datumom stupanja na snagu od usvajanja od strane EU. Društvo još uvijek razmatra učinak ovih standarda, dodataka i poboljšanja, ali se ne očekuje značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.2 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.

2.3 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 dobici/(gubici) – neto'.

2.4 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 umanjenje vrijednosti, ako je potrebno.

Zemljište i imovina u pripremi 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 od 31 godine. 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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.5 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.

2.6 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.

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.

Zemljište se ne amortizira. Amortizacija materijalne imovine obračunava se primjenom pravocrtne 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 koji je:

Zgrade	17 – 31 godina
Oprema	2 – 20 godina

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 dobici/(gubici) – neto’ u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.7 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. Od 1. lipnja 2013. godine Društvo više nema ulaganja u podružnice.

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). 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 Financijski instrumenti

Društvo klasificira svoju financijsku imovinu u sljedeće kategorije: krediti i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o svrsi za koju je financijska imovina stečena. Uprava klasificira financijsku imovinu kod početnog priznavanja i procjenjuje tu klasifikaciju na svaki datum izvještavanja.

(a) Krediti i potraživanja

Krediti i potraživanja predstavljaju nederivativnu financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjem koja ne kotira na aktivnom tržištu. Iskazana je u okviru kratkotrajne imovine, osim imovine s dospijećem dužim od 12 mjeseci nakon datuma bilance. Takva se imovina klasificira kao dugotrajna imovina. Potraživanja se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope. Provjera umanjenja vrijednosti potraživanja opisana je u bilješci 2.11.

(b) Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju predstavlja nederivativnu imovinu koja je iskazana u ovoj kategoriji ili nije klasificirana u neku drugu kategoriju i odnosi se na dionice koje ne kotiraju na aktivnom tržištu. Početno, ova imovina se mjeri po fer vrijednosti uvećano za transakcijske troškove. Na svaki slijedeći datum bilance, ulaganja u vrijednosne papire čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čija se fer vrijednost ne može pouzdano utvrditi mjeri se po trošku stjecanja.

Na svaki datum bilance Društvo procjenjuje postoje li objektivni dokazi o umanjenju vrijednosti financijske imovine ili grupe financijskih sredstava. Ako postoji objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti, poduzetnik mora gubitak od umanjenja vrijednosti priznati kao rashod u računu dobiti i gubitka.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.9 Financijski instrumenti (nastavak)

(c) Financijske obveze

Financijske obveze obuhvaćaju sve financijske obveze koje nisu klasificirane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Financijske obveze uključuju obveze prema dobavljačima, posudbe i ostale obveze. Početno se priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja, kamatonosnei posudbe naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope (za računovodstvenu politiku o posudbama vidi bilješku 2.15). Fer vrijednost beskamatne obveze je njen diskontirani iznos otplate. Ako je datum dospijeća obveze manji od jedne godine, diskontiranje se izostavlja.

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

2.10 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 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. 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'.

2.11 Zalihe

Zalihe rezervnih dijelova iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena.

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.

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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

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 (umanjenih za troškove transakcije) i otkupne vrijednosti priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope. Troškovi posudbi koji se mogu direktno dovesti u vezu sa stjecajem imovine ili imovinom u izgradnji kapitaliziraju se tijekom vremenskog razdoblja koje je potrebno da se sredstvo dovrši i pripremi za namjeravanu uporabu. Ostali troškovi posudbi terete sveobuhvatnu dobit. Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

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 nadoknađena ili obveza podmirena, na temelju poreznih stopa koje su, i poreznih zakona koji su, na snazi ili se djelomično primjenjuju na datum bilance. Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika.

Odgođeni porez na dobit priznaje se na privremene razlike koje proizlaze iz ulaganja u podružnice i pridružena društva, 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 izljev 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.

Društvo je najmoprimac

Najmovi u kojima Društvo ne snosi bitan udio rizika i koristi vlasništva klasificiraju se kao operativni najmovi. Plaćanja po osnovi operativnih najmova iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma.

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 15 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 umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV. Na dan 31. prosinca 2014. godine stopa PDV-a bila je 25% (2013.: 25%).

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM 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 depozita kod banaka i 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.

Financijska imovina i obveze Društva unutar opsega MRS-a 39 na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine izražene su u sljedećim valutama:

2014.	**EURO**	**HRK**	**Ukupno**
Financijska imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	172	990	1.162
Depoziti kod banaka	37.541	-	37.541
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	-	4.645	4.645
	37.713	**5.635**	**43.348**
Financijske obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	1.615	2.599	4.214
Posudbe	25.489	-	25.489
	27.104	**2.599**	**29.703**
2013.			
Financijska imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	158	3.668	3.826
Depoziti kod banaka	-	15.642	15.642
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	11	800	811
	169	**20.110**	**20.279**
Financijske obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	4.057	4.057
Posudbe	28.799	-	28.799
	28.799	**4.057**	**32.856**

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. U 2014. godini, Društvo je oročavalo depozite kod banaka u eurima.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2014. godine, kada bi kuna oslabila/ojačala za 1% (2013.: 1%) u odnosu na euro, uz pretpostavku da su svi ostali pokazatelji ostali nepromijenjeni, dobit nakon poreza za godinu bila bi 85 tisuće kuna viša/niža (2013.: 229 tisuća kuna niža/viša), uglavnom kao rezultat negativnih/pozitivnih tečajnih razlika nastalih preračunom depozita kod banaka i posudbi iskazanih u eurima.

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

Depoziti kod banaka ostvaruje prihod od kamata, a obveze po posudbama trošak kamata. Depoziti kod banaka i obveze po kreditima su ugovoreni s fiksnim i promjenjivim kamatnim stopama. Financijski instrumenti ugovoreni s fiksnom kamatnom stopom izlažu Društvo riziku fer vrijednosti kamatne stope, a oni ugovoreni po promjenjivim stopama izlažu Društvo kamatnom riziku novčanog toka.

	Kamatne stope	Fiksna stopa	Varijabilna stopa	Ukupno
2014.:				
Depoziti kod banaka	1,85% - 3,60%	9.117	28.424	37.541
Obveze po kreditima	2,47% - 4,08%	13.025	12.465	25.489
2013.:				
Depoziti kod banaka	3,5% - 3,60%	15.623	-	15.642
Obveze po kreditima	2,47% - 4,08%	15.815	12.984	28.799

Financijski instrumenti s promjenjivim stopama izraženi su u eurima. Posudbe su odobrene uz kamatne stope vezane za jednomjesečni i tromjesečni euribor. Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

Sukladno ugovorenim datumima promjena kamatnih stopa Društvo je izloženo promjenama kamatne stope na primljene kredite i depozite kod banaka u razdoblju do godine dana.

Društvo ne analizira izloženost kamatnom riziku. Međutim, napravljena je simulacija primjenom povijesnih podataka o promjenama kamatnih stopa na posudbe. Na dan 31. prosinca 2014. godine, kada bi se kamatne stopa povećale/smanjile za 1 postotni bod (2013.: 1 postotni bod), a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu bila bi 128 tisuća kuna viša/niža, kao rezultat višeg/nižeg prihoda od kamata na depozite. U 2013. godini, isto bi imalo učinak na nižu dobit nakon poreza za 62 tisuće kuna kao rezultat višeg/nižeg troška kamata na kredite.

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

(iii) Cjenovni rizik

Društvo je izloženo riziku promjene cijena vlasničkih vrijednosnica budući da ima ulaganje u dionice klasificirane kao financijska imovina raspoloživa za prodaju. Obzirom da navedene dionice ne kotiraju, Društvo ne može pouzdano odrediti fer vrijednost ulaganja na dan bilance stoga je isto iskazano po trošku stjecanja. 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 depozita kod banaka, novca i potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja.

Maksimalna izloženost kreditnom riziku na dan bilance je kako slijedi:

	2014.	**2013.**
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	4.645	811
Depoziti kod banaka	37.541	15642
Novac i novčani ekvivalenti	1.162	3.826
	43.348	**20.279**

Na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine društvo nema ispravljena potraživanja. Kreditna kvaliteta je kako slijedi:

(u tisućama kuna)	**Potraživanja od kupaca**	**Depoziti kod banaka**	**Novac i novčani ekvivalenti**	**Ukupno**
2014.				
Nedospjela i neispravljena	3.704	37.541	1.162	**42.407**
Dospjela, ali neispravljena	941	-	-	**941**
	4.645	37.541	1.162	**43.348**
2013.				
Nedospjela i neispravljena	401	15.642	3.826	**19.869**
Dospjela, ali neispravljena	410	-	-	**410**
	811	15.642	3.826	**20.279**

Dospjela potraživanja su kako slijedi:

	2014.	**2013.**
	(u tisućama kuna)	
Do 30 dana	127	177
30 do 60 dana	239	82
60 do 90 dana	372	113
90 do 180 dana	188	33
Više od 180 dana	15	5
Na dan 31. prosinca	**941**	**410**

Dospjelim potraživanjima vrijednost nije umanjena jer ih Uprava procjenjuje u potpunosti nadoknadivima. 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 2014. i 2013. godine nije bilo otpisa potraživanja. Za ostala potraživanja naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Kupci uglavnom kasne u plaćanju u roku od 30 dana nakon dana dospijeća. 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- (2013.: BBB i A).

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

(c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Cilj 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 dospijeću.

Ukupna financijska imovina Društva dospijeva u razdoblju do godine dana. Tablica u nastavku prikazuje ugovorne nediskontirane novčane tokove financijskih obveza.

(u tisućama kuna)	**Do 1 godine**	**Između 1 i 5 godina**	**Više od 5 godina**	**Ukupno**
Na dan 31. prosinca 2014.				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	2.159	1.428	672	4.259
Posudbe	15.744	9.972	1.156	26.872
	17.903	**11.400**	**1.828**	**31.131**
Na dan 31. prosinca 2013.				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	1.957	1.428	672	4.057
Posudbe	18.791	10.483	3.569	32.843
	20.748	**11.911**	**4.241**	**36.900**

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, depozita kod banaka, novca, obveza prema dobavljačima i kratkoročnih obveza po kreditima uglavnom odgovara njihovoj fer vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

Fer vrijednost dugoročnih obveza po kreditima približno je jednaka knjigovodstvenoj vrijednosti zbog ugovorenih tržišnih kamatnih stopa. Fer vrijednost dugoročnih beskamatnih depozita je procijenjena diskontiranjem budućih novčanih tokova primjenom kamatne stope na posudbe na iznos od 1.794 tisuća kuna (2013.: 1.711 tisuću kuna).

Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju mjeri se po trošku stjecanja obzirom da se radi o ulaganjima u nekotirane dionice čija se fer vrijednost ne može pouzdano izmjeriti.

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. Većina nekretnina je vrlo stara. Uglavnom su izgrađene od kamena i nalaze u starom gradu Dubrovniku i okolnim područjima. Uzimajući u obzir dosadašnju iskorištenost kapaciteta i procjenom korištenja imovine u narednim periodima, a prema iskustvu sa sličnim nekretninama i tržišnoj praksi, korisni vijek nekretnina je procijenjen na 31 godinu.

Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2014. godini bio 10% duži, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi veća za 410 tisuća kuna (2013.: 412 tisuća kuna). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2014. godini bio 10% kraći, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi manja za 501 tisuća kuna (2013.: 504 tisuća kuna).

BILJEŠKA 5 – PRIHODI

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Prihodi od najma	9.169	10.116
Prihodi od prodaje ulaznica	31.733	25.229
	40.902	**35.345**

BILJEŠKA 6 – TROŠKOVI ZAPOSLENIKA

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Bruto plaće	2.613	2.398
Doprinosi na plaće	439	365
	3.052	**2.763**

Na dan 31. prosinca 2014. godine Društvo je imalo 14 zaposlenika (2013.: 14).

U iznos bruto plaća uključen je iznos od 468 tisuća kuna (2013.: 426 tisuću kuna) definiranih doprinosa za mirovinsko osiguranje koji su uplaćeni ili se uplaćuju u obvezne mirovinske fondove.

BILJEŠKA 7 – OSTALI POSLOVNI RASHODI

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Doprinosi koji ne ovise o prihodu	305	315
Intelektualne usluge	622	440
Poslovna putovanja i ostala primanja zaposlenih	217	303
Troškovi banaka	130	157
Premije osiguranja	286	318
Održavanje	619	940
Zaštitarske usluge	324	345
Otkazivi najam /i/	270	200
Trošak materijala i ostalih vanjskih usluga	985	942
Troškovi provizije agencijama za prodaju ulaznica	673	763
Umanjenje vrijednosti imovine (bilješka 13)	-	4.669
Ostali poslovni rashodi	345	323
	4.776	**9.715**

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

BILJEŠKA 8 – OSTALI DOBICI/(GUBICI) - NETO

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Prihodi od prodaje nekretnina	4.047	-
Neto knjigovodstvena vrijednost prodanih nekretnina	(2.318)	-
Neto dobici od prodaje	1.729	-
Ostalo	(13)	(5)
	1.716	**(5)**

BILJEŠKA 9 – FINANCIJSKI RASHODI - NETO

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Pozitivne tečajne razlike	86	237
Negativne tečajne razlike	(84)	(354)
Rashodi od kamata	(842)	(933)
	(926)	(1.287)
Neto financijski rashodi	**(840)**	**(1.050)**

BILJEŠKA 10 – POREZ NA DOBIT

Porez na dobit Društva prije oporezivanja razlikuje se od teoretskog iznosa koji bi se izračunao po poreznoj stopi od 20% (2013.: 20%) kako slijedi:

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Dobit prije oporezivanja	**28.954**	**16.682**
Porez na dobit po stopi od 20%	5.791	3.336
Učinak porezno nepriznatih troškova	75	94
Reinvestirana dobit	(3.000)	(2.000)
Porez na dobit	**2.866**	**1.430**
Efektivna porezna stopa	**9,90%**	**8,57%**

Sukladno članku 6. st. 1. točka 6. Zakona o porezu na dobit Uprava je odlučila reinvestirati dobit razdoblja u iznosu od 10 milijuna kuna i povećati temeljni kapital u 2014. godini sukladno posebnim propisima. U 2013. godini temeljni kapital je povećan za 5 milijuna kuna iz reinvestirane dobiti (bilješka 17).

Na dan 31. prosinca 2014. godine, predujmovi poreza na dobiti Društva iznose 222 tisuće kuna (2013.: obveza za uplatu u iznosu 1.352 tisuća kuna). Društvo nema poreznih gubitaka.

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može u bilo koje doba pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od 3 godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu. Tijekom 2011. godine Porezna Uprava je obavila nadzor i utvrdila dodatne porezne obveze koje nisu značajne.

BILJEŠKA 11 – OSNOVNA I RAZRIJEĐENA DOBIT PO DIONICI

Dobit po dionici u iznosu od 7,82 kuna (2013.: 4,57 kuna) obračunava se na temelju neto dobitka Društva u iznosu od 26.088 tisuća kuna (2013.: 15.252 tisuća kuna) i ponderiranog prosječnog broja izdanih redovnih dionica koji je bio 3.335.801 (2013.: 3.335.801).

BILJEŠKA 12 – MATERIJALNA IMOVINA

(u tisućama kuna)	**Zemljište i zgrade**	**Oprema**	**Ukupno**
Na dan 1. siječnja 2013.			
Nabavna vrijednost	24.735	22.513	47.248
Akumulirana amortizacija	(1.033)	(3.953)	(4.986)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**23.702**	**18.560**	**42.262**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.			
Stanje na dan početne bilance	23.702	18.560	42.262
Povećanja	146	93	239
Amortizacija	(1.055)	(1.372)	(2.427)
Stanje na dan 31. prosinca	22.793	17.281	40.074
Na dan 31. prosinca 2013.			
Nabavna vrijednost	24.881	22.606	47.487
Akumulirana amortizacija	(2.088)	(5.325)	(7.413)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**22.793**	**17.281**	**40.074**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.			
Stanje na dan početne bilance	22.793	17.281	40.074
Povećanja	64	286	350
Smanjenja	-	(15)	(15)
Amortizacija	(1.058)	(1.337)	(2.395)
Stanje na dan 31. prosinca	21.799	16.215	38.014
Na dan 31. prosinca 2014.			
Nabavna vrijednost	24.947	21.218	46.165
Akumulirana amortizacija	(3.148)	(5.003)	(8.151)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**21.799**	**16.215**	**38.014**

Na dan 31. prosinca 2014. godine neto knjigovodstvena vrijednost imovine koja je založena za osiguranje povrata kredita iznosi 21.798 tisuće kuna (2013.: 22.793 tisuće kuna).

BILJEŠKA 13 – ULAGANJA U NEKRETNINE

(u tisućama kuna)	**Zemljište i zgrade**	**Imovina u pripremi**	**Ukupno**
Na dan 1. siječnja 2013.			
Nabavna vrijednost	178.838	846	179.684
Akumulirana amortizacija	(28.823)	-	(28.823)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**150.015**	**846**	**150.861**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.			
Stanje na dan početne bilance	150.015	846	150.861
Povećanja	-	14.915	14.915
Umanjenje vrijednosti /i/	(3.829)	(840)	(4.669)
Prijenos u temeljni kapital podružnice (bilješka 14)	(31.050)	-	(31.050)
Amortizacija	(3.613)	-	(3.613)
Stanje na dan 31. prosinca	111.523	14.921	126.444
Na dan 31. prosinca 2013. godine			
Nabavna vrijednost	143.959	14.921	158.880
Akumulirana amortizacija	(32.436)	-	(32.436)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**111.523**	**14.921**	**126.444**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.			
Stanje na dan početne bilance	111.523	14.921	126.444
Povećanja	174	158	332
Smanjenje (bilješka 8)/ii/	(2.318)	-	(2.318)
Amortizacija	(3.247)	-	(3.247)
Stanje na dan 31. prosinca	106.132	15.079	121.211
Na dan 31. prosinca 2014. godine			
Nabavna vrijednost	136.111	15.079	151.190
Akumulirana amortizacija	(29.979)	-	(29.979)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**106.132**	**15.079**	**121.211**

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

/i/ U 2013. godini izvršena je procjena vrijednosti zemljišta i zgrade hotela Odisej u svrhu povećanja temeljnog kapitala društva Atlas hotel Odisej d.o.o. unosom zemljišta i zgrade. Procjena koju je obavio neovisni procjenitelj rezultirala je umanjenjem vrijednosti u iznosu od 4.669 tisuće kuna. U travnju 2013. godine, Društvo je povećalo temeljni kapital podružnice Atlas hotel Odisej d.o.o. unosom zemljišta i zgrade što je rezultiralo smanjenjem ulaganja u nekretnine za 31.050 tisuća kuna.

/ii/ Tijekom 2014. godine, Društvo je prodalo nekretninu neto knjigovodstvene vrijednosti 2.318 tisuća kuna i ostvarilo dobit od prodaje u iznosu od 1.729 tisuća kuna (bilješka 8).

BILJEŠKA 13 – ULAGANJA U NEKRETNINE (nastavak)

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

	2014.	**2013.**
	(u tisućama kuna)	
Nabavna vrijednost	102.537	100.957
Akumulirana amortizacija	(28.538)	(25.402)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**73.999**	**75.555**

Društvo iznajmljuje poslovne prostore na temelju ugovora o najmu koji imaju mogućnost produljenja. U 2014. godini, Društvo je ostvarilo 9.169 tisuća kuna (2013.: 10.116 tisuća kuna) prihoda od najma.

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

	2014.	**2013.**
	(u tisućama kuna)	
Do 1 godine	7.245	5.786
Od 1 do 5 godina	25.951	16.171
Više od 5 godina	5.234	2.421
	38.430	**24.378**

BILJEŠKA 14 – FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

Do 31. svibnja 2013. godine, Društvo je bilo vlasnik 100% udjela u podružnici Atlas hotel Odisej d.o.o., Pomena, otok Mljet i 0,98% udjela i 33,33% glasova na Glavnoj Skupštini pridruženog društvu Jadranski luksuzni hoteli d.o.o., Dubrovnik. U travnju 2013. godine, Društvo je povećalo temeljni kapital podružnice Atlas hotel Odisej d.o.o. unosom zemljišta i zgrada ukupne fer vrijednosti 31.050 tisuća kuna.

Na dan 31. svibnja 2013. godine, društva Atlas hotel Odisej d.o.o., Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. te ostala društva pod zajedničkom kontrolom Luksburg Foundation pripojila su se društvu Jadranski luksuzni hoteli d.d., Dubrovnik (prije Hotel Dubrovnik Palace d.o.o., Dubrovnik). Pripajanjem je izvršena zamjena dionica društva Jadranski luksuzni hoteli d.d. i pripojenih društava. U zamjenu za udjele u društvima Atlas hotel Odisej d.o.o. i Jadranski luksuzni hoteli d.o.o., Društvo je postalo vlasnik 2.350.938 dionica društva Jadranski luksuzni hoteli d.d., Dubrovnik.

Na dan 31. prosinca 2014. godine, Društvo je vlasnik dionica koje čine 2,49% temeljnog kapitala društva Jadranski luksuzni hoteli d.d., Dubrovnik.

Na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine ulaganje u društvo Jadranski luksuzni hoteli d.d., Dubrovnik u iznosu od 31.090 tisuća kuna klasificirano je kao financijska imovina raspoloživa za prodaju.

BILJEŠKA 15 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

	2014.	**2013.**
	(u tisućama kuna)	
Potraživanja od kupaca	4.642	789
Potraživanja od povezanih strana	3	22
Depoziti kod banaka	37.541	15.642
Ostala potraživanja	158	165
	42.344	**16.618**

BILJEŠKA 16 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	2014.	**2013.**
	(u tisućama kuna)	
Žiro račun	932	3.605
Devizni računi	172	158
Blagajna	58	63
	1.162	**3.826**

BILJEŠKA 17 – KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine temeljni kapital Društva raspodijeljen je na 3.335.801 redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

U 2014. godini Društvo je povećalo temeljni kapital reinvestiranjem dobiti u iznosu od 10 milijuna kuna (2013.: 5 milijuna kuna). Na dan 31. prosinca 2014. godine, temeljni kapital iznosi 109.521 tisuća kuna (2013: 99.521 tisuća kuna).

Rezerve kapitala su nastale u prijašnjim razdobljima prilikom povećanja dioničkog kapitala i predstavljaju kapitalnu dobit na izdane dionice umanjene za troškove izravno vezane za izdavanje novih dionica.

Struktura dioničara na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine:

	Udio u kapitalu
Sutivan Investments Anstalt, Vaduz	85,83%
CERP/Republika Hrvatska	1,61%
Mali dioničari	12,56%
	100,00%

U srpnju 2014. godine, Glavna skupština Društva odobrila je isplatu dividende u iznosu od 7.505 tisuća kuna, od kojih se 4.170 tisuća kuna odnosi na dividendu iz dobiti 2013. godine, a ostatak na dividendu iz zadržane dobiti.

U srpnju 2013. godine, Glavna skupština Društva odobrila je isplatu dividende u iznosu od 15.545 tisuća kuna, od kojih se 3.369 tisuća kuna odnosi na dividendu iz dobiti 2012. godine, a ostatak na dividendu iz zadržane dobiti.

Zakonske rezerve

U 2014. godini zakonske rezerve su povećane za 763 tisuća kuna iz dobiti 2013. godine (2013.: 875 tisuću kuna iz dobiti 2012. godine) i iznose 2.290 tisuća kuna (2013.: 1.527 tisuća kuna).

Zakonske rezerve se formiraju sukladno hrvatskim propisima prema kojima je Društvo dužno u zakonske rezerve unositi 5% dobiti tekuće godine sve dok te rezerve zajedno s rezervama kapitala, ne dosegnu visinu od 5% temeljnog kapitala Društva. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

BILJEŠKA 18 – POSUDBE

(u tisućama kuna)	**2014.**	**2013.**
Dugoročne		
Banke	10.198	12.426
	10.198	12.426
Kratkoročne		
Tekuće dospijeće dugoročnih posudbi - Matično društvo (bilješka 21)	-	12.984
Dospjele obveze po posudbama - Matično društvo (bilješka 21)	13.025	-
Tekuće dospijeće dugoročnih posudbi - banke	2.266	3.389
	15.291	16.373
Ukupno posudbe	**25.489**	**28.799**

Posudbe matičnog društva nisu osigurane. Posudbe banaka osigurane su nekretninama (bilješke 12 i 13).

Krajem 2012. godine, matično društvo je prolongiralo dospijeće dugoročnog kredita do 31. prosinca 2014. godine. U siječnju 2015. godine Društvo je podmirilo sve dospjele obveze po kreditima matičnom društvu. Dugoročne posudbe od banaka dospijevaju 2020. godine.

Dospijeće dugoročnih posudbi:

	2014.	**2013.**
	(u tisućama kuna)	
Između 1 i 2 godine	2.266	2.259
Između 2 i 5 godina	6.799	6.778
Više od 5 godina	1.133	3.389
	10.198	**12.426**

BILJEŠKA 19 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Dugoročne obveze:		
Depoziti /i/	2.100	2.100
Kratkoročne obveze:		
Dobavljači u zemlji	499	534
Obveza za kamate /ii/	1.615	1.339
Kratkoročni depoziti	45	84
Obveza za PDV	162	174
Obveze za plaće	221	204
Ostale obveze	252	270
	2.794	2.605
	4.894	**4.705**

/i/ Dugoročne obveze odnose se na depozite primljene od najmoprimaca za najam prostora. Depoziti dospijevaju 2017., 2020. i 2021. godine. Depoziti su beskamatni.

/ii/ Obveze za kamate su podmirene u siječnju 2105. godine.

BILJEŠKA 20 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

Kapitalne obveze

Na dan 31. prosinca 2014. i 2013. godine, nema ugovorenih investicija za materijalnu imovinu koje nisu priznate u financijskim izvještajima Društva.

Potencijalne obveze

U veljači 2014. godine stupile su na snagu izmjene Zakona o žičarama za prijevoz osoba koje definiraju obveze Društva temeljem koncesije. Zakonom je definirano da nadležna tijela jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu suglasnost Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, nadležnog ministarstva i ministarstva nadležnog za financije definiraju koncesije. Do dana izdavanja izvješća nije postignuta suglasnost između Grada Dubrovnika i navedenih državnih tijela o koncesijskim uvjetima i Uprava ne može pouzdano procijeniti iznos koncesije.

BILJEŠKA 21 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA

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

Društvo ostvaruje poslovne transakcije s matičnim društvom, podružnicom i ostalim povezanim društvima unutar Abaroa Foundation (2013.: Luksburg Foundation), strankama pod zajedničkom kontrolom.

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s matičnim društvom za godine koje su završile 31. prosinca 2014. i 2013. su kako slijedi:

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Obveza za kamatu	1.615	1.066
Posudbe (bilješka 18)	13.025	12.984
Rashodi od kamata	275	277

U 2013. godini, do pripajanja, Društvo je ostvarilo s podružnicom 994 tisuće kuna prihoda od najma.

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s ostalim povezanim strankama za godine koje su završile 31. prosinca 2014. i 2013. su kako slijedi:

	2014.	2013.
	(u tisućama kuna)	
Prihodi od najma	323	272
Poslovni rashodi	148	159
Potraživanja od kupaca	3	2

Naknade ključnom managementu

Naknade ključnom managementu u iznosu od 1.477 tisuća kuna (2013.: 1.267 tisuće kuna) odnose se na plaće ključnog managementa koji se sastoji od 2 osobe (2013.: 2). Naknade managementu uključuju 204 tisuća kuna (2013.: 203 tisuća kuna) doprinosa plaćenih obveznom mirovinskom fondu.

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana (2013.: 3) koji ne primaju naknadu.

BILJEŠKA 22 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA

Uprava je odredila poslovne segmente na osnovu vrsta usluga. Uprava je poslovne segmente definirala na temelju izvještaja koje je pregledala, a koji se koriste za donošenje strateških odluka. Izvještajni segmenti su kako slijedi: Upravljanje nekretninama i žičara.

Segment upravljanja nekretninama ostvaruje prihode iznajmljivanjem imovine, žičara ostvaruje prihode prodajom ulaznica.

Uprava procjenjuje rezultate poslovnih segmenata na temelju mjerenja neto dobiti i EBITDA-e.

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2014. godine su kako slijedi:

(u tisućama kuna)	**Upravljanje nekretninama**	**Žičara**	**Ukupno**
Prihodi	9.169	31.733	40.902
Ostali prihodi	565	86	651
Troškovi zaposlenika	(303)	(2.749)	(3.052)
Amortizacija	(3.256)	(2.391)	(5.647)
Ostali poslovni rashodi	(1.840)	(2.936)	(4.776)
Ostali gubici – neto	1.716	-	1.716
Financijski rashodi	40	(880)	(840)
Dobit prije oporezivanja	6.091	22.863	28.954
Porez na dobit	(603)	(2.263)	(2.866)
Neto dobit	**5.488**	**20.600**	**26.088**
Ukupna imovina	**196.868**	**38.014**	**234.881**
Ukupne obveze	**4.894**	**25.489**	**30.383**
Kapitalna ulaganja	**332**	**350**	**682**

BILJEŠKA 22 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA (nastavak)

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2013. godine su kako slijedi:

(u tisućama kuna)	**Upravljanje nekretninama**	**Žičara**	**Ukupno**
Prihodi	10.116	25.229	35.345
Ostali prihodi	840	74	914
Troškovi zaposlenika	(298)	(2.465)	(2.763)
Amortizacija	(3.706)	(2.338)	(6.044)
Ostali poslovni rashodi	(5.614)	(4.101)	(9.715)
Ostali gubici – neto	-	(5)	(5)
Financijski rashodi	(248)	(802)	(1.050)
Dobit prije oporezivanja	1.090	15.592	16.682
Porez na dobit	(93)	(1.337)	(1.430)
Neto dobit	**997**	**14.255**	**15.252**
Ukupna imovina	**177.785**	**41.634**	**219.419**
Ukupne obveze	**3.774**	**29.730**	**33.504**
Kapitalna ulaganja	**14.976**	**178**	**15.154**

Imovina se alocira na temelju poslovanja segmenta i lokacije imovine. Cjelokupna imovina Društva nalazi se u Republici Hrvatskoj.

Obveze se alociraju na temelju poslovanja segmenta.