

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA
31.12.2020. GODINE**

<i>Sadržaj</i>	<i>Stranica</i>
Izvešće posloводства	1-6
Izjava o odgovornosti Uprave	7
Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva Excelsa nekretnine d.d.	8-10
Financijski izvještaji	11-30

Ovo Godišnje izvješće društva Excelsa nekretnine d.d. podnosi se sukladno odredbi članka 21. Zakona o računovodstvu.

Obzirom na činjenicu da se ovo Godišnje izvješće podnosi kao sastavni dio revidiranih financijskih izvješća Društva za 2020. godinu to će isto, radi izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja, sadržavati samo sumarne navode o rizicima i financijskim instrumentima kojima se koristi.

Za potpuno razumijevanje rizika s kojima se susreće Društvo u svojem poslovanju, a koje rizike bi savjestan investitor trebao uzeti u obzir, pored svega navedenog u ovom Godišnjem izvješću, upućuje se i na Bilješke 2 i 3 financijskih izvještaja.

1) Važniji poslovni događaji u 2020. 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 vrijednije od njihove sadašnje vrijednosti, te razvoj nekretnina u smislu privođenja novoj svrsi ili poboljšanju stanja u tekućoj svrsi.

U 2020. godini dogodio se je teški poremećaj kako domaćeg tako i svjetskog gospodarstva uzrokovan virusom SARS-CoV-2 koji je bolest COVID-19 proširio na razinu globalne pandemije. Kako za ovaj virus nije postojalo dostupno cjepivo te kako za istu bolest nije postojao lijek to je Republika Hrvatska, jednako kao i većina drugih država, pribjeglja mjerama ograničavanja fizičkih kontakata, zabranama ili bitno otežanim uvjetima međunarodnih putovanja, zabranama ili ograničenjima obavljanja onih poslovnih djelatnosti koje dovode do okupljanja većeg broja ljudi i sličnim. Prva, i najteže pogođena, žrtva takvih protuepidemijskih mjera bio je turizam te su sve kompanije koje izravno ili neizravno ostvaruju prihode u turizmu tijekom 2020. godine ostvarile tek mali dio prihoda ostvarivanog u prethodnim godinama.

Društvo u cijelosti ostvaruje prihode u turizmu i to izravno kao vlasnik žičare koja je od svog otvaranja postala druga najposjećenija atrakcija u Dubrovniku te neizravno kao vlasnik poslovnih prostora izdanih u zakup, koji prostori se koriste za aktivnosti dominantno ovisne o turizmu (ugostiteljstvo, smještaj, trgovine suvenirima).

U svrhu osnaživanja kapaciteta Društva za prevladavanje krizne 2020. godine još tijekom ožujka mjeseca su implementirane mjere ograničavanja troškova poslovanja i investicijskih izdataka. Predmetne mjere uključivale su odgađanje većih investicija koje nisu smatrane nužnima u postojećim okolnostima, izmjene cijena i naknada u ugovorima s brojnim dobavljačima, odustanka od dijela planiranih marketinških aktivnosti za koje je procijenjeno da u lošoj turističkoj sezoni ne bi imali opravdanog učinka i smanjivanje plaća svim zaposlenima. Kod smanjivanja plaća vodilo se je računa da neto plaća niti jednom zaposlenom ne padne ispod 4.000,00 kuna ni u mjesecima kada žičara nije radila i kada većina zaposlenih ni na koji način nije bila angažirana na radnom mjestu.

Istovremeno, kako su čak i najkonzervativnije projekcije tjeka novca u periodu od 1. travnja 2020. do 31. ožujka 2021. godine pokazivale da likvidnost i solventnost Društva neće biti upitni Društvo je odlučilo da tijekom 2020. godine neće prekidati rad na razvoju određenih projekata koji su već bili u tijeku a koji su bili u fazama kada ne generiraju značajni trošak. Također, obzirom na takve projekcije Društvo je bilo u mogućnosti pomoći zdravstvenom sustavu u borbi protiv bolesti COVID-19 te je tako u prvoj polovici 2020. godine Općoj bolnici Dubrovnik dana donacija u vrijednosti od 175 tisuća kuna.

Zbog potpunog izostanka turista, Društvo je 19. ožujka 2020. godine obustavilo rad žičare.

Krajem ožujka 2020. godine Društvo je prekinulo aktivnosti na izdavanju u zakup objekta Ljetnikovac Pucić u Dubrovniku budući je bilo očito da zbog novonastalih okolnosti tijekom 2020. godine neće biti moguće pronaći adekvatnog zakupnika. Do tada je Društvo bilo primilo tri ponude za zakup ovog objekta i sve ih je odbilo budući je bilo mišljenja da poslovne aktivnosti koje su bile predmet tih ponuda ne bi najbolje pristajale objektu kakav je Ljetnikovac Pucić.

Tijekom travnja 2020. godine Društvo je svim zakupnicima koji su do tada uredno ispunjavali svoje ugovorne obveze ponudilo izmjene ugovora o zakupu, svrha kojih izmjena je bila smanjivanje pritiska na novčani tok zakupnika tijekom 2020. i prvih mjeseci sljedeće godine odgađanjem plaćanja zakupnina. Svi zakupnici kojima su ponuđene izmjene ugovora iste su i prihvatili osim zakupnika nekretnine u Splitu koji je zatražio raskid ugovora o zakupu. Tako je s danom 31. svibnja 2020. godine Društvo prestalo ostvarivati prihod od zakupa nekretnine u Splitu.

Tijekom lipnja 2020. godine Društvo je prodalo nekretninu u Puli. Prodaja ove nekretnine bila je dogovorena još početkom 2020. godine, međutim sklapanje kupoprodajnog ugovora se je odgađalo do početka lipnja kada je kupac, koji boravi u inozemstvu, mogao doći u Hrvatsku bez većih komplikacija. Tako je Društvo tijekom 2020. godine prodalo ukupno 4 nekretnine i to zgradu u Korčuli, poslovni prostor u Korčuli i poslovni prostor u Poreču (o čemu je izviješteno u Godišnjem izvješću za 2019. godinu, odjeljak "Važniji poslovni događaji nakon 31. prosinca 2019.") te naposljetku poslovni prostor u Puli. Sve ove nekretnine su zbog svoje male površine (prosječno 98 m²) i lokacije bile klasificirane kao nestrateska imovina Društva te je 2019. godine odlučeno iskoristiti visoke valuacije na tržištu nekretnina i iste prodati. Svaka od ovih nekretnina prodana je znatno iznad svoje knjigovodstvene vrijednosti.

Kako se je sredinom lipnja 2020. godine počeo pojavljivati sve veći broj turista u Dubrovniku to je Društvo 22. lipnja ponovno otvorilo žičaru prilagođavajući tijekom cijelog ljeta cijenu karte kupovnoj moći tadašnjih turista. Radi zaštite putnika i osoblja žičare od zaraze virusom SARS-CoV-2 primijenjene su sveobuhvatne mjere koje su uključivale bitno smanjen broj putnika u kabinama (manje od 50% punog kapaciteta), obvezno nošenje zaštitnih rukavica i maski za osoblje te maski za putnike, dezinficiranje obuće, mjerenje temperature osoblju i putnicima, ugradnja brojnih dispanzera dezinficijensa za ruke na Donjoj i Gornjoj postaji žičare, obvezno dezinficiranje ruku putnicima prije ulaska u kabine žičare, učestalo dezinficiranje kabina žičare te svih dodirnih površina Donje i Gornje postaje žičare. Tijekom 2020. godine nitko od osoblja žičare nije se zarazio na radnom mjestu a, koliko nam je poznato, također niti bilo koji putnik istom.

Dnevni broj putnika žičarom se od početnog izuzetno skromnog kontinuirano povećavao te je sredinom kolovoza 2020. godine dosežao 36% od broja putnika u istom tjednu 2019. godine. Nakon što je Vlada Ujedinjenog Kraljevstva tijekom druge polovice kolovoza donijela odluku da povratnici iz Republike Hrvatske trebaju ići u samoizolaciju došlo je do naglog i vrlo velikog smanjenja broja turista iz Ujedinjenog Kraljevstva, koji su tradicionalno najzastupljeniji strani turisti u Dubrovniku, te posljedično strmoglavog pada dnevnog broja putnika.

Društvo je u rujnu 2020. godine raskinulo ugovor o zakupu oba poslovna prostora u Šibeniku (poslovni prostor u prizemlju te poslovni prostor na drugom katu zgrade na Trgu Republike Hrvatske) zbog dugotrajnog i kontinuiranog kršenja ugovornih obveza od strane tadašnjeg zakupnika, tako da od kraja rujna nisu ostvarivani prihodi od zakupa ovih nekretnina.

Tijekom prethodne godine Društvo je evaluiralo nekretninu u Zagrebu, veličinom i mikrolokacijom iznimno zanimljivu, za koju se očekuje da bi tijekom 2021. godine mogla biti ponuđena na prodaju.

Zbog konstantnog pogoršavanja epidemiološke situacije kako u Republici Hrvatskoj tako i u gotovo svim Europskim državama te stoga gotovo potpunom prestanku turističkih dolazaka Društvo je 28. studenog 2020. odlučilo obustaviti rad žičare.

Koliko je 2020. godina na ovom području bila turistički loša jasno se ocrtava usporedbom broja putnika žičarom u odnosu na 2018. godinu, kao do sada najuspješnijom godinom i posljednjom neopterećenom izvanrednim događajima. Tako broj putnika prevezenih žičarom tijekom 2020. godine predstavlja svega 10,3% broja putnika prevezenih 2018. godine (ujedno 16,3% od broja putnika prevezenih 2019. godine). Potrebno je naglasiti da uobičajeno značajan broj putnika žičarom čine putnici brodova na kružnim putovanjima koji posjećuju Dubrovnik. Društvo surađuje s kompanijama koje upravljaju brodovima za kružna putovanja te turističkim agencijama koje putnicima s ovih brodova pružaju usluge organizacije izleta te stoga s ovih brodova ima brojne izletničke grupe a također i individualne posjetitelje koji samostalno odlaze u razgled Grada. Tijekom 2020. godine, iz očiglednih razloga, brodovi za kružna putovanja gotovo uopće nisu plovili a koliko je ovaj segment turizma značajan ilustrirati će podatak da je tijekom 2019. godine ovim brodovima u Dubrovnik došlo 769 tisuća turista. Važno je napomenuti da se na prihode žičare u 2020. godini primjenjuje varijabilna koncesijska naknada od 10% prihoda. To stoga što je Ugovorom o koncesiji ugovoreno da će se za godinu u kojoj prihodi žičare budu manji od polovice prihoda prosječnih u prethodne tri godine umjesto redovite varijabilne koncesijske naknade od 15% prihoda primjenjivati varijabilna koncesijska naknada od 10% prihoda.

Slijedom svih naprijed navedenih okolnosti oba odjela Društva tj. Odjel nekretnina i Odjel žičare su u 2020. godini ostvarili rezultate daleko lošije od izvorno planiranih i daleko lošije od rezultata prethodnih godina. Tako su u 2020. godini ostvareni ukupni prihodi u iznosu od 15,4 milijuna kuna te ukupni rashodi u iznosu od 15,05 milijuna kuna. Dobit prije oporezivanja iznosi 0,35 milijuna kuna, porez na dobit 0,2 milijuna kuna te neto dobit 0,15 milijuna kuna. Obzirom da je tijekom 2020. godine prodano više nekretnina i to po cijeni većoj od knjigovodstvene, za potpuno razumijevanje rezultata Društva važno je istaknuti da je u 2020. godini ostvarena pozitivna EBITDA (dobit prije kamata, amortizacije, deprecijacije i poreza). Kako su 2020. godine od strane Vlade Republike Hrvatske uspostavljene mjere pomoći brojnim poslovnim djelatnostima bitno je istaknuti da je Društvo moglo koristiti takve mjere samo za mjesec ožujak, travanj i svibanj 2020. godine u ukupnoj vrijednosti od 0,42 milijuna kuna od čega se 0,19 milijuna kuna odnosi na potpore za očuvanje radnih mjesta a 0,23 milijuna kuna se odnosi na otpise dijela doprinosa iz i na plaće te poreza i prireza za te mjesec.

Glavna skupština Društva održana je 1. rujna 2020. godine. Na istoj je odlučeno da će se cjelokupna neto dobit ostvarena u 2019. godini u iznosu od 21,185 milijuna kuna rasporediti u rezerve za vlastite dionice. Na Glavnoj skupštini je donesena odluka o povlačenju ukupno 249.245 vlastitih dionica koje je Društvo za iznos od 47,866 milijuna kuna steklo tijekom prve polovice 2020. godine temeljem zahtjeva za otkup kojeg je 286 dioničara postavilo slijedom

odluke o povlačenju dionica s uvrštenja na Zagrebačkoj burzi. Na predmetnoj Glavnoj skupštini također su donesene odluke o smanjivanju temeljnog kapitala radi unosa sredstava u rezerve za vlastite dionice i u rezerve kapitala. Tako, od upisa ovih odluka u službene registre temeljni kapital Društva iznosi 116.102.966,97 kuna a raspodijeljen je na 3.086.556 redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

Redovitom godišnjom procjenom vrijednosti dionica Jadranskih luksuznih hotela d.d., koje dionice se u bilanci Društva vode na stavci "dugotrajna financijska imovina", utvrđeno je da iste na dan bilance vrijede 37,95 milijuna kuna što je smanjenje vrijednosti od 17,36% u odnosu na 31. prosinca 2019. godine. Procjena je izvršena metodom usporedbe tržišne vrijednosti dionica više hotelskih dioničkih društava čije dionice kotiraju na Zagrebačkoj burzi u prosincu 2020. godine naspram prosinca 2019. godine. Posljedično takvom vrednovanju, u bilančnoj stavci "rezerve fer vrijednosti" iskazan je iznos od 5,63 milijuna kuna (12,17 milijuna kuna na 31.12.2019.) a na stavci "odgođena porezna obveza" iskazan je iznos od 1,24 milijuna kuna (2,67 milijuna kuna na 31.12.2019.).

2) Važniji poslovni događaji nakon 31. prosinca 2020.

Potreseno tragedijom koju je je stanovnicima Sisačko-moslavačke županije posljednjih dana 2020. godine nanio katastrofalan potres Društvo je početkom 2021. godine na poseban račun Državnog proračuna otvoren za uplatu pomoći za obnovu nakon potresa uplatilo donaciju od 150 tisuća kuna.

Od 1. siječnja 2021. godine poslovni prostor u prizemlju zgrade na Trgu Republike Hrvatske u Šibeniku je ponovno počeo generirati zakupninu. Naime, nakon što je Društvo s krajem rujna 2020. godine raskinulo ugovor s dotadašnjim zakupnikom pronađen je novi zakupnik ovog prostora, s kojim je u prosincu 2020. godine sklopljen višegodišnji ugovor o zakupu.

U veljači 2021. godine ugovorena je izrada projektne dokumentacije za rekonstrukciju nekretnine u Dubrovniku koju je Društvo steklo 2008. godine.

Tijekom veljače i ožujka 2021. godine izvršen je opsežan servis žičare. Kako je Društvo u jesen 2020. godine bilo smatralo da neće biti svrhe otvarati žičaru prije početka travnja 2021. godine to je odlučilo iskoristiti tako dug period zatvorenosti i obaviti ne samo redoviti servis predviđen za 2021. godinu već i brojna testiranja te zamjene dijelova koja testiranja i zamjene dijelova su protokolima proizvođača predviđeni za dvanaestu godinu rada tj. za 2022. godinu.

Tijekom ožujka 2021. godine Društvo je sklopilo višegodišnji ugovor o zakupu nekretnine u Splitu iz koje je prethodni zakupnik iselio u ljeto 2020. godine. Objekt će se koristiti za istu namjenu kao i u prethodnom periodu tj. za ugostiteljstvo i smještaj turista. Nakon što novi zakupnik obavi radove redizajniranja interijera ova nekretnina bi trebala početi generirati zakupninu u lipnju 2021. godine, punu ugovorenu odnosno umanjenu ovisno o dopuštenosti rada ugostiteljskih objekata.

Kako je početkom 2021. godine postalo jasno da će Dubrovnik i u ovoj godini imati vrlo lošu turističku sezonu to je Društvo odlučilo iskoristiti ovu godinu za izvođenje druge, ujedno završne, faze konzervatorsko-restauratorskih radova u objektu Ljetnikovac Pucić. Prva faza ovih radova obavljena je u proljeće 2018. godine. Druga faza ovih radova trajati će ukupno 7 mjeseci a obuhvaća vrlo opsežne i zahtjevne radove izrade portalnih profilacija, rekonstrukcija kartuša na plafonima i zidovima te zidnih vijenaca u prostorijama na prvom katu zgrade. Ovi radovi su započeli sredinom ožujka 2021. godine.

Krajem ožujka Društvo je odlučilo da za sada neće otvoriti žičaru budući da nema tržišne potražnje.

Mjere ograničavanja troškova poslovanja i investicijskih izdataka implementirane u ožujku 2020. godine inicijalno je bilo planirano ostaviti na snazi do kraja ožujka 2021. godine. Kako se je pokazalo da travanj 2021. godine neće donijeti početak oporavka turizma Društvo je odlučilo produljiti trajanje ovih mjera. Obzirom na snažnu novčanu poziciju Društva, nepostojanje kreditnih obveza te volju i sposobnost nastavka primjene mjera ograničavanja troškova poslovanja i investicijskih izdataka toliko dugo koliko bude potrebno, likvidnost i solventnost Društva neće biti upitni ni u periodu od godine dana od dana izrade ovog izvješća i to neovisno o turističkim performansama 2021. godine.

3) *Budući razvoj Društva*

Po izradi projekata obnove nekretnine u Dubrovniku stečene 2008. godine i dobivanju potrebnih dozvola Društvo namjerava istu rekonstruirati i potom ponuditi za zakup. Početak rekonstrukcijskih radova predviđa se krajem ove godine, osim ukoliko i tada ne bude razloga za nastavak primjene mjere ograničenja investicijskih izdataka.

Društvo radi pripreme radnje radi djelomične rekonstrukcije donje i gornje postaje žičare svrha kojih je povećanje operativnog prostora koji bi se iskoristio djelom za vlastite operativne potrebe a djelom za izdavanje u zakup.

Pored navedenog Društvo konstantno razmatra prilike koje se ukazuju na nekretninskom tržištu. Bez obzira na pad BDP-a (bruto društvenog proizvoda) u 2020. godini na tržištu poslovnih zgrada i zemljišta za razvoj poslovnih i/ili stambenih projekata nije došlo do osjetnije korekcije cijena.

Tako su se uglavnom zadržale visoke valuacije iz 2019. i prethodnih godina koje su plod višegodišnjeg kontinuiranog rasta turizma i uopće ukupnog BDP-a, ulaska stranih investitora na tržište i politike jeftinog i dostupnog novca. Neke promjene načina rada, kupnje, provođenja slobodnog vremena i prioriteta kod izbora prostora u kojima se boravi i radi, koje promjene su posljedica događaja iz 2020. godine, vjerojatno će se u određenoj mjeri zadržati i nakon prestanka opasnosti od sadašnje zaraze a njihovom utjecaju na razvoj nekretninskih projekata će u budućnosti biti potrebno posvetiti posebnu pozornost.

4) *Ostalo*

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2020. godine.
- Društvo je u 2020. godini steklo 249.245 vlastitih dionica kao posljedicu odluke o povlačenju dionica s Zagrebačke burze donesenu 2019. godine. Tijekom 2020. godine sve vlastite dionice Društva su povučene.
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo nema podružnica.

5) Rizici

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 ove valute utječu na rezultate Društva.

U odnosu na brojne ugovore o poslovnoj suradnji koje Društvo sklapa s turističkim agencijama koje dovode organizirane grupe na žičaru Društvo osigurava naplatu pruženih usluga unaprijed dostavljenim zadužnicama ili kreditnim karticama dok s dijelom partnera posluje isključivo na temelju avansnog plaćanja.

Obzirom na činjenicu da Društvo na kraju 2020. godine nema nikakvih kreditnih zaduženja to ne postoji rizik promjene kamatnih stopa u odnosu na negativne kamate.

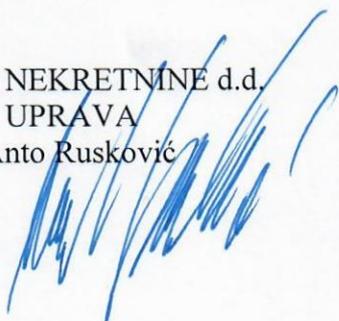
Istovremeno, Društvo je izloženo riziku promjene kamatnih stopa u odnosu na pozitivne kamate zbog konstantnog i značajnog pada kamatnih stopa na depozite što smanjuje rezultate upravljanja viškom gotovine.

6) Zaključno

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 putem redovitog praćenja stanja potraživanja od kupaca, redovitom komunikacijom s računovodstvom te redovitom kontrolom primjene ustanovljenih procesa rada. Kako Društvo ima srednje veliki prihod i rashod te mali broj zaposlenih takvo postupanje Uprave omogućava kvalitetan nadzor rada Društva te upravljanje rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje. Istovremeno, iako je broj poslovnih partnera Društva u konstantnom i značajnom rastu isti su temeljem obujma međusobnog poslovanja, povijesti međusobnog poslovanja i njihovoj veličini svrstani u različite kategorije sukladno kojima je onda ustanovljen odgovarajući operativni model rada (u odnosu na rokove plaćanja, visinu izloženosti, data jamstva, i sl.) te interne procedure odnoseće na praćenje naplate. U odnosu na dobavljače, kojih je relativno mali broj, kontrola se provodi putem ustanovljenog procesa likvidiranja računa te operativnog praćenja izvršavanja njihovih usluga ili dobave njihovih proizvoda. Posebna pažnja posvećuje se kontroli gotovinskog utrska na blagajni žičare a to stoga što je poslovanje gotovinom po svojoj naravi rizično u više pravaca.

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 prikazemo i pripremimo izvještaje o financijskim podacima.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



Dubrovnik, 27. travnja 2021. godine

IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja, daju fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja društva Excelsa nekretnine d.d. (dalje u tekstu: Društvo) za to razdoblje.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

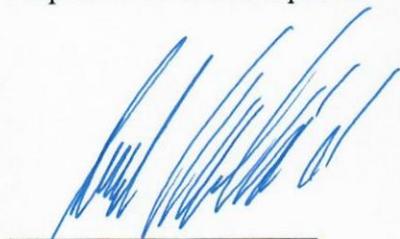
- da se odaberu i potom dosljedno primjenjuju odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se primjenjuju važeći računovodstveni standardi, a svako značajno odstupanje obznani i objasni u financijskim izvještajima; te
- da se financijski izvještaji pripreme po načelu trajnosti poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nepravilnosti.

Osim toga, sukladno Zakonu o računovodstvu Uprava je dužna sastaviti i Godišnje izvješće koje obuhvaća financijske izvještaje i izvješće posloводства. Izvješće posloводства sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 21. Zakona o računovodstvu.

Godišnje izvješće odobreno je za izdavanje od strane Uprave 27. travnja, 2021.

Potpisano od strane Uprave:



Anto Rusković
Član Uprave
Excelsa nekretnine d.d.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva Excelsa nekretnine d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju finansijskih izvještaja društva Excelsa nekretnine d.d. („Društvo“), koji obuhvaćaju bilancu na dan 31. prosinca 2020. godine te račun dobiti i gubitka i izvještaje o promjenama kapitala i novčanom toku za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „finansijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, priloženi finansijski izvještaji istinito i fer prikazuju finansijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2020. godine, njegovu finansijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Hrvatskim standardima finansijskog izvještavanja („HSFI“).

Osnova za izražavanje mišljenja

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства koje je sastavni dio Godišnjeg izvješća Društva, ali ne uključuju finansijske izvještaje niti naše izvještaje o reviziji finansijskih izvještaja.

Naše mišljenje na finansijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije te ne izražavamo uvjerenje bilo koje vrste na ostale informacije, osim ako to nije izričito navedeno u našem izvješću.

U vezi s našom revizijom finansijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s finansijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvešće posloводства, također smo proveli procedure koje su zahtijevane hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje je li Izvešće posloводства pripremljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije finansijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešču posloводства za finansijsku godinu za koji su pripremljeni finansijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s finansijskim izvještajima;
- Izvešće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje Društva te okruženja u kojem ono posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvešču posloводства. U vezi s tim, nemamo ništa za izvijestiti.

Izvješće neovisnog revizora dioničarima društva Excelsa nekretnine d.d. (nastavak)

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s HSFI te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem te objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim u onim slučajevima kada Uprava namjerava likvidirati Društvo, prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Društva.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijevare ili pogreške te izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške; oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijevare, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave.
- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.



Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva Excelsa nekretnine d.d. (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.


KPMG Croatia d.o.o. za reviziju
Hrvatski ovlaštene revizori
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Hrvatska

27. travnja 2021.

d.o.o. za reviziju
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb

Joško Džida
Direktor, Hrvatski ovlaštene revizor

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
RAČUN DOBITI I GUBITKA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

	<i>Bilješke</i>	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Prihodi od prodaje (izvan grupe)	4	11.788	51.152
Ostali prihodi	5	3.306	5.835
		<hr/>	<hr/>
		15.094	56.987
Materijalni troškovi	6	(3.297)	(4.129)
Troškovi osoblja	7	(3.111)	(4.282)
Amortizacija	8	(5.691)	(5.608)
Rezerviranja	9	(84)	(186)
Ostali troškovi	10	(2.346)	(17.042)
Vrijednosno usklađenje potraživanja		(95)	-
Ostali poslovni rashodi		(371)	(15)
		<hr/>	<hr/>
		(14.995)	(31.262)
		<hr/>	<hr/>
Financijski prihodi	11	307	1.844
Financijski rashodi	12	(57)	(2.105)
		<hr/>	<hr/>
Ukupni prihodi		15.401	58.831
Ukupni rashodi		(15.052)	(33.367)
Dobit prije oporezivanja		349	25.464
Porez na dobit	13	(196)	(4.279)
		<hr/>	<hr/>
Dobit tekuće godine		153	21.185
		<hr/>	<hr/>

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2020.

	<i>Bilješke</i>	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina		144	157
Materijalna imovina	14	29.488	31.490
Ulaganja u nekretnine	15	106.804	110.617
Financijska imovina	16	37.952	45.926
Dugotrajna potraživanja		1.463	-
		175.851	188.190
Kratkotrajna imovina			
Imovina namijenjena prodaji	17	-	1.929
Zalihe	18	584	584
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	19	4.816	7.247
Novac u banci i blagajni	20	16.346	56.552
		21.746	66.312
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	21	59	120
Ukupno imovina		197.656	254.622
Kapital i rezerve			
Dionički kapital	22	116.103	128.078
Kapitalne rezerve	22	70.729	61.353
Zakonske rezerve	22	2.290	2.290
Rezerve fer vrijednosti		5.627	12.166
Zadržana dobit		-	24.082
Dobit poslovne godine		153	21.185
		194.902	249.154
Dugoročne obveze			
Rezerviranja	23	547	547
Obveze za zajmove, depozite i slično		-	452
Odgođena porezna obveza		1.235	2.671
		1.782	3.670
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	24	882	1.719
		882	1.719
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	25	90	79
		90	79
Ukupno kapital i obveze		197.656	254.622

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 2020.

<i>000 kn</i>	Temljni kapital	Vlastite dionice	Rezerve za vlastite dionice	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve fer vrijednosti	Zadržana dobit	Ukupno kapital
Stanje 1. siječnja 2019. godine	128.078	-	-	61.353	2.290	4.167	64.112	260.000
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	-	21.185	21.185
Povećanje fer vrijednosti fin. imovine	-	-	-	-	-	7.999	-	7.999
Dividenda	-	-	-	-	-	-	(40.030)	(40.030)
Stanje 31. prosinca 2019. godine	128.078	-	-	61.353	2.290	12.166	45.267	249.154
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	-	153	153
<i>Transakcije s vlasnicima</i>								
Stjecanje vlastitih dionica	-	(47.866)	-	-	-	-	-	(47.866)
Kreiranje rezervi za vlastite dionice	-	-	45.267	-	-	-	(45.267)	-
Redovno smanjenje temeljnog kapitala	(2.599)	-	2.599	-	-	-	-	-
Poništenje dionica	-	47.866	(47.866)	-	-	-	-	-
Kreiranje rezervi za povučene dionice - pojednostavljeno smanjenje ZTD 352.	(9.376)	-	-	9.376	-	-	-	-
Smanjenje fer vrijednosti fin. imovine	-	-	-	-	-	(6.539)	-	(6.539)
Stanje 31. prosinca 2020. godine	116.103	-	-	70.729	2.290	5.627	153	194.902

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 2020.

<i>000 kn</i>	<u>Bilješka</u>	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
<i>Novčani tijek od poslovnih aktivnosti</i>			
Dobit prije oporezivanja		349	25.464
Amortizacija	8	5.691	5.608
Dobit od prodaje materijalne imovine i imovine namjenjene prodaji		(2.441)	-
		3.599	31.072
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu			
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		(1.280)	(18.594)
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		800	(3.902)
Povrat/(plaćanje) poreza na dobit		34	(2.436)
Neto novčani tokovi od poslovnih aktivnosti		3.153	6.140
<i>Novčani tijek od investicijskih aktivnosti</i>			
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(570)	(4.243)
Novčani primici od prodaje materijalne imovine		5.078	-
Neto novčani tokovi od investicijskih aktivnosti		4.508	(4.243)
<i>Novčani tijek od financijskih aktivnosti</i>			
Novčani izdaci za isplatu dividendi		-	(40.030)
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica		(47.867)	-
Neto novčani tokovi od financijskih aktivnosti		(47.867)	(40.030)
Neto povećanje ili smanjenje novčanih tokova		(40.206)	(38.133)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	20	56.552	94.685
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	20	16.346	56.552

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

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 i upravljanje žičarom.

Od 11. siječnja 2018. godine, većinski vlasnik Društva (85,83% izdanih dionica) je društvo Adriatic Investment Group sa sjedištem u Velikom Vojvodstvu Luksemburg, koje je u potpunom vlasništvu Sutivan Investments Anstalt, Vaduz, Liechtenstein. Krajnje kontrolno društvo je Vallum Foundation, registrirano u Vaduzu, Liechtenstein.

Dana 23. prosinca 2019. godine dionice Društva su prestale kotirati na burzi.

Temeljni kapital Društva smanjen je s iznosa od 128.078 tisuća kuna redovitim putem za iznos od 2.599 tisuća kuna, bez smanjivanja broja dionica, radi unosa sredstava u rezerve za vlastite dionice i za iznos od 9.376 tisuća kuna povlačenjem 249.245 redovitih dionica Društva oznake ATLN-R-A, upisanih na trezorskom računu Društva koji se kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., Zagreb, Henizelova 62a vodi pod oznakom 5442214, tako da nakon smanjenja temeljni kapital iznosi 116.103 tisuće kuna.

Upravu Društva čini jedan član, gospodin 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 Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

2.2 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji izraženi su u hrvatskim kunama ("kn"), koje su funkcionalna valuta Društva, zaokruženim na najbližu kunu.

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja prevode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka. Tečaj kune na dan 31. prosinca 2020. godine je bio 1 USD za 6,139039 kn i 1 EUR za 7,536898 kn (31. prosinca 2019.: 1 USD za 6,649911 kn i 1 EUR za 7,442580 kn).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.3 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 umanjenje vrijednosti, ako je potrebno.

Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe.

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 račun dobiti i gubitka 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.

2.4 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.

Amortizacija se priznaje u izvještaju dobiti i gubitka linearnom metodom tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe. Procijenjeni životni vijek imovine je:

Zgrade	21 – 31 godina
Oprema	2 – 10 godina

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 dobiti/(gubici) – neto“ u računu dobiti i gubitka.

2.5 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Imovina se pregledava zbog umanjenja vrijednosti kad događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknadiva. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadivog iznosa. Nadoknadivi iznos je fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koji je viši. Za potrebe procjene umanjenja vrijednosti, imovina se grupira na najniži nivo kako bi se pojedinačno utvrdio novčani tok (jedinice stvaranja novca). Nefinancijska imovina za koju je iskazan gubitak od umanjenja vrijednosti, provjerava se na svaki datum izvještavanja radi mogućeg ukidanja umanjenja vrijednosti.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.6 Financijski instrumenti

(a) Potraživanja

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 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 umanjena vrijednosti potraživanja. 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 iskazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru „Vrijednosnih usklađivanja“. Prihodi od naplate prethodno otpisanih potraživanja iskazuju se u okviru „Ostalih prihoda“.

(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. Uključena je u dugotrajnu imovinu, osim ako Uprava ima namjeru prodati ulaganje unutar razdoblja od 12 mjeseci od datuma bilance. Financijska imovina raspoloživa za prodaju iskazuje se po fer vrijednosti, a troškovi transakcije iskazuju se u računu dobiti i gubitka.

Promjene u fer vrijednosti financijske imovine klasificirane kao raspoložive za prodaju priznaju se izravno u kapitalu (rezerva fer vrijednosti).

(c) Financijske obveze

Financijske obveze uključuju sve financijske obveze koje nisu vrednovane po fer vrijednosti kroz račun dobiti ili gubitka. Financijske obveze uključuju obveze prema dobavljačima, kredite te ostale obveze te se početno priznaju po fer vrijednosti umanjene za transakcijske troškove, a naknadno mjere po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope. Financijska obveza prestaje kada se obveza ispuni, otkaže ili istekne.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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)

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

(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.

2.13 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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.14 Vremenska razgraničenja

Vremenska razgraničenja su stavke potraživanja ili obveza za koje u obračunskom razdoblju nisu zadovoljeni kriteriji priznavanja prihoda odnosno rashoda, već se ispunjenje ovih kriterija očekuje u budućim razdobljima, ili prihoda ili rashoda priznatih u obračunskom razdoblju temeljem načela nastanka događaja, a za koje se u istom obračunskom razdoblju nisu zadovoljili kriteriji priznavanja potraživanja ili obveza već se ispunjenje ovih kriterija očekuje u budućim razdobljima.

2.15 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, 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 najмова iskazuju se u računu dobiti i gubitka prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma.

2.16 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.

(b) Prihodi od prodaje karata za vožnju žičarom

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

2.17 Dividenda

Obveza za dividendu se iskazuje u trenutku kada je dividenda izglasana od strane dioničara Društva.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.18 Vremenska neograničenost poslovanja

Društvo posluje u turističkom sektoru na koji je značajno utjecalo izbijanje COVID-19. Na temelju javno dostupnih podataka na dan odobrenja ovih financijskih izvještaja, Uprava je razmotrila potencijalni razvoj širenja COVID-19 i očekivani utjecaj na Društvo i ekonomsko okruženje u kojem djeluje, uključujući mjere koje su već poduzete od strane vlade.

Društvo na dan bilance ima novčana sredstva u iznosu od 16.346 tisuće kuna te nema kreditnih zaduženja niti značajnih preuzetih obveza. Društvo ne planira značajna investicijska ulaganja tijekom 2021. godine. Nastavno navedenom a uzimajući u obzir i činjenicu da Društvo nastavlja provoditi mjere smanjivanja troškova poslovanja pokrenute u ožujku 2020. godine, i u slučaju izrazito nepovoljnih uvjeta poslovanja, Društvo ima snažnu likvidnost kojom će pokriti tekuće obveze. Na osnovu navedenog, Uprava je zaključila da će Društvo imati dostatan iznos novčanih sredstava za izvršenje obveza koje dospijevaju u doglednoj budućnosti. Uprava ne predviđa izravan neposredni i značajni štetni utjecaj izbijanja COVID-19 na sposobnost Društva da nastavi poslovati po principu vremenske neograničenosti poslovanja. Na temelju provedene analize, Uprava smatra da je priprema financijskih izvještaja na pretpostavki vremenske neograničenosti poslovanja i dalje primjerena.

BILJEŠKA 3 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost uključujući procjene i pretpostavke o budućnosti. Takve računovodstvene pretpostavke i procjene redovito se ocjenjuju, a temelje se na povijesnom iskustvu i drugim faktorima poput očekivanog tijeka budućih događaja koji se mogu racionalno pretpostaviti u postojećim okolnostima, ali ipak nužno predstavljaju izvore nesigurnosti procjene.

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 se 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.

Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca procjenjuju se na svaki datum bilance da bi se vidjelo postoje li naznake umanjenja vrijednosti, na osnovi procjene vjerojatnosti da će se nadoknaditi knjigovodstvena vrijednost imovine. Svaki se kupac zasebno procjenjuje na osnovi očekivanog datuma i iznosa naplate te eventualnih instrumenata osiguranja.

Rezerviranja za sudske sporove

Rezerviranja za sudske sporove procjenjuju se na svaki datum izvještavanja uzimajući u obzir vjerojatnost budućeg odljeva ekonomskih koristi te rizik i neizvjesnost koji su vezani uz obvezu. Društvo se savjetuje s pravnim savjetnicima u vezi vjerojatnosti novčanih odljeva vezanih uz ispunjenje obveza, te pri procjeni pozicije Društva u takvim sporovima.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 4 – PRIHODI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Prihodi od prodaje karata za vožnju žičarom	5.656	41.691
Prihodi od najmova	6.109	9.423
Prihodi od ostalih usluga	23	38
	11.788	51.152

BILJEŠKA 5 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Prihod od povećanja vrijednosti dugotrajne imovine	-	3.320
Prihodi od ugovornih kazni	408	2.352
Prihodi od državnih potpora	422	-
Dobit od prodaje materijalne imovine i imovine namjenjene prodaji	2.441	-
Ostali poslovni prihodi	35	163
	3.306	5.835

BILJEŠKA 6 – MATERIJALNI TROŠKOVI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Troškovi sirovina i materijala	441	350
Provizija na prodane karte za vožnju žičarom	190	1.272
Telefon, poštanske i kurirske usluge	69	75
Najam	289	285
Troškovi promidžbe	220	488
Održavanje	1.340	973
Ostali vanjski troškovi	748	686
	3.297	4.129

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI OSOBLJA

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Bruto plaće	2.670	3.677
Doprinosi na plaće	441	605
	3.111	4.282

Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo je imalo 16 zaposlenika (2019.: 19). U iznos bruto plaća uključen je iznos od 581 tisuću kuna (2019.: 691 tisuća kuna) definiranih doprinosa za mirovinsko osiguranje.

BILJEŠKA 8 – AMORTIZACIJA

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Amortizacija nematerijalne imovine	13	18
Amortizacija materijalne imovine	2.441	2.348
Amortizacija ulaganja u nekretnine	3.237	3.242
	5.691	5.608

BILJEŠKA 9 – REZERVIRANJA

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Rezerviranja za koncesijsku naknadu	-	173
Druga rezerviranja	84	13
	84	186

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 10 – OSTALI TROŠKOVI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Ostali troškovi zaposlenika	506	538
Troškovi reprezentacije	24	78
Doprinosi i članarine	219	308
Bankarske usluge	21	58
Studentski servis	70	72
Intelektualne usluge	625	1.295
Troškovi koncesije	578	14.168
Osiguranje	234	290
Ostali troškovi	69	235
	2.346	17.042

BILJEŠKA 11 – FINANCIJSKI PRIHODI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Prihodi od kamata	1	2
Prihodi od tečajnih razlika	306	-
Ostali financijski prihodi	-	1.842
	307	1.844

BILJEŠKA 12 – FINANCIJSKI RASHODI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	-	2.039
Tečajne razlike i drugi rashodi	57	66
	57	2.105

BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Tekući porez na dobit	196	2.547
Odgođeni porez na dobit	-	1.732
	196	4.279

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 14 – MATERIJALNA IMOVINA

	Zemljište i zgrade	Oprema	Ostala materijalna imovina	Ukupno
	‘000 kn	‘000 kn	‘000 kn	‘000 kn
<i>Nabavna vrijednost</i>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	25.865	24.773	99	50.737
Povećanja	-	148	23	171
Prijenos	61	-	(122)	(61)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	25.926	24.921	-	50.847
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	25.926	24.921	-	50.847
Povećanja	-	439	-	439
Rashod i prodaja	-	(409)	-	(409)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	25.926	24.951	-	50.877
<i>Akumulirana amortizacija</i>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	7.475	9.534	-	17.009
Amortizacija tijekom godine	1.103	1.245	-	2.348
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	8.578	10.779	-	19.357
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	8.578	10.779	-	19.357
Amortizacija tijekom godine	1.106	1.335	-	2.441
Rashod i prodaja	-	(409)	-	(409)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	9.684	11.705	-	21.389
<i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i>				
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	17.348	14.142	-	31.490
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	16.242	13.246	-	29.488

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 15 – ULAGANJA U NEKRETNINE

	Zemljište i zgrade	Imovina u pripremi	Ukupno
	‘000 kn	‘000 kn	‘000 kn
<i>Nabavna vrijednost</i>			
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	138.851	15.514	154.365
Nabava	3.323	748	4.071
Prijenos s imovine u pripremi	676	(737)	(61)
Reklasifikacija u imovinu namijenjenu prodaji	(3.332)	-	(3.332)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	139.518	15.525	155.043
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	139.518	15.525	155.043
Povećanja	-	132	132
Prodaja	(1.304)	-	(1.304)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	138.214	15.657	153.871
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Akumulirana amortizacija</i>			
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	42.587	-	42.587
Reklasifikacija u imovinu namijenjenu prodaji	(1.403)	-	(1.403)
Amortizacija tijekom godine	3.242	-	3.242
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	44.426	-	44.426
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	44.426	-	44.426
Amortizacija tijekom godine	3.237	-	3.237
Prodaja	(596)	-	(596)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	47.067	-	47.067
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i>			
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	95.092	15.525	110.617
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	91.147	15.657	106.804
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Procijenjena fer vrijednost ulaganja u nekretnine na dan 31. prosinca 2020. godine je 125.371 tisuću kn.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 16 – FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	'000 kn	'000 kn
Ostala dugotrajna financijska imovina	37.952	45.926
	37.952	45.926

Financijska imovina namijenjena prodaji sastoji se od ulaganja u dionice Jadranskih luksuznih hotela d.d., Dubrovnik u kojima Društvo Excelsa nekretnine ima udio u vlasništvu od 2,46%.

BILJEŠKA 17 – IMOVINA NAMIJENJENA PRODAJI

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	'000 kn	'000 kn
Imovina namijenjena prodaji	-	1.929
	-	1.929

BILJEŠKA 18 – ZALIHE

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	'000 kn	'000 kn
Sirovine i materijal	584	584
	584	584

BILJEŠKA 19 – KRATKOTRAJNA POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	'000 kn	'000 kn
Potraživanja od kupaca	1.915	594
Potraživanja od države i drugih institucija	2.444	2.653
Ostala potraživanja	457	4.000
	4.816	7.247

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 20 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2019.
	'000 kn	'000 kn
Novac u blagajni	20	57
Novac u banci - kune	7.662	24.977
Novac u banci - strana valuta	8.664	31.518
	16.346	56.552

BILJEŠKA 21 – PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI

	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi
	'000 kn
Na dan 1. siječnja 2020.	120
Nastalo u razdoblju	740
Ukinuto u razdoblju	(801)
Na dan 31. prosinca 2020.	59

BILJEŠKA 22 – KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2020. i godine kapital Društva raspodijeljen je na 3.086.556 redovnih dionica bez nominalne vrijednosti (2019.: 3.335.801 redovnih dionica).

Temeljni kapital Društva je smanjen s iznosa od 128.077 tisuća kuna (2019.) kunu redovitim putem za iznos od 2.599 tisuća kuna, bez smanjivanja broja dionica, radi unosa sredstava u rezerve za vlastite dionice i za iznos od 9.376 tisuća kuna povlačenjem 249.245 redovitih dionica Društva oznake ATLN-R-A, te nakon smanjenja temeljni kapital iznosi 116.103 tisuća kuna na 31. prosinca 2020. godine.

Na dan 31. prosinca 2020. godine struktura vlasništva kapitala je kako slijedi:
Adriatic Investment Group = 2.862.972 dionica što čini 92,76% udjela u temeljnom kapitalu,
CERP/Republika Hrvatska = 57.694 dionica što čini 1,87% udjela u temeljnom kapitalu,
Ostale pravne i fizičke osobe = 165.890 dionica što čini 5,37% udjela u temeljenom kapitalu.

Kapitalne rezerve 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 te su u 2020. godini povećane za 9.376 tisuća kuna prilikom povlačenja dionica Društva.

U 2020. godini Društvo nije isplatilo dividende.

Zakonske rezerve

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.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 23 - REZERVIRANJA

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Rezerviranja za sudske sporove	547	547

BILJEŠKA 24 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Obveze prema dobavljačima	155	752
Obveze za predujmove	45	79
Kratkoročne obveze za zajmove, depozite i slično	15	15
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	137	227
Obveze prema zaposlenicima	164	223
Ostale kratkoročne obveze	366	423
	882	1.719

BILJEŠKA 25 – ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja '000 kn
Na dan 1. siječnja 2020.	79
Nastalo u razdoblju	222
Ukinuto u razdoblju	(211)
Na dan 31. prosinca 2020.	90

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 26 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA

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

Društvo ostvaruje poslovne transakcije s matičnim društvom, podružnicom i ostalim povezanim društvima unutar Vallum Foundation, strankama pod zajedničkom kontrolom.

Na dan 31. prosinca 2020. Društvo ima obvezu prema Jadranski luksuzni hoteli d.d. u iznosu od 2 tisuće kuna dok ostalih potraživanja i obveza prema povezanim društvima nema. Na dan 31. prosinca 2019. i 2020. godine Društvo nema potraživanja niti obveze prema matičnom društvu.

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s ostalim povezanim strankama za godine koje su završile 31. prosinca 2020. i 2019. su kako slijedi:

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Prihodi od najma	100	35
Ostali prihodi	-	13
Poslovni rashodi	155	191
Potraživanja od kupaca	-	-
Obveze prema dobavljačima	2	18

Naknade ključnom managementu

Naknade ključnom managementu u iznosu od 1.191 tisuće kuna (2019.: 1.633 tisuća kuna) odnose se na plaće ključnog managementa koji se sastoji od 2 osobe (2019.: 2). Naknade managementu uključuju 197 tisuća kuna (2019.: 233 tisuće kuna) doprinosa plaćenih obveznom mirovinskom fondu.

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana (2019.: 3). U 2020. godini, ukupna naknada Nadzornom odboru iznosi 129 tisuća kuna (2019.: 158 tisuća kuna).

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (nastavak)
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 27 – DJELATNOSTI DRUŠTVA

Djelatnost upravljanja nekretninama ostvaruje prihode od iznajmljivanja imovine, a žičara ostvaruje prihode od prodaje karata za vožnju žičarom.

Informacije o navedenim djelatnostima za godinu koja završava 31. prosinca 2020. godine su kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	Upravljanje nekretninama	Žičara	Ukupno
Prihodi od prodaje	6.109	5.679	11.788
Ostali poslovni prihodi	2.915	391	3.306
Materijalni troškovi	(377)	(2.920)	(3.297)
Troškovi zaposlenika	(557)	(2.554)	(3.111)
Amortizacija	(3.265)	(2.426)	(5.691)
Rezerviranja	-	(84)	(84)
Ostali troškovi	(878)	(1.468)	(2.346)
Vrijednosno usklađenje potraživanja	(69)	(26)	(95)
Ostali poslovni rashodi	(371)	-	(371)
Financijski prihodi/(rashodi) - neto	251	(1)	250
Dobit/(gubitak) prije oporezivanja	3.758	(3.409)	349
Porez na dobit	(196)	-	(196)
Neto dobit/(gubitak)	3.562	(3.409)	153

Informacije o navedenim djelatnostima za godinu koja završava 31. prosinca 2019. godine su kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	Upravljanje nekretninama	Žičara	Ukupno
Prihodi od prodaje	9.426	41.726	51.152
Ostali poslovni prihodi	5.675	160	5.835
Materijalni troškovi	(231)	(3.898)	(4.129)
Troškovi zaposlenika	(765)	(3.517)	(4.282)
Amortizacija	(3.274)	(2.334)	(5.608)
Rezerviranja	-	(186)	(186)
Ostali troškovi	(1.272)	(15.770)	(17.042)
Ostali poslovni rashodi	(15)	-	(15)
Financijski prihodi/(rashodi) - neto	1.788	(2.049)	(261)
Dobit prije oporezivanja	11.332	14.132	25.464
Porez na dobit	(1.732)	(2.547)	(4.279)
Neto dobit	9.600	11.585	21.185