

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE  
ZA RAZDOBLJE 01.10.2010 – 31.12.2010.**

**i**

**01.01.2010. – 31.12.2010.  
(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 12. veljače 2011.**

## **SADRŽAJ**

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

## I O Društvu

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradici), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradici), Puli (poslovni prostor u zgradici) i Poreču (poslovni prostor u zgradici).

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 94.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Društvo ima 13 zaposlenih radnika od čega 12 na puno radno vrijeme i jednog na nepuno radno vrijeme.

Nadzorni odbor Društva sastoji se od 3 člana a to su Patricio Tomas Balmaceda Tafra (predsjednik), Guillermo Lukšić Craig (zamjenik predsjednika), Davor Domitrović (član).

Uprava Društva sastoji se od jednog člana a to je Oscar Eduardo Hasbun Martinez.

Na dan 31. prosinca 2010. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,85% dionica Društva, tj:

|     | <b>Dioničar</b>                | <b>Broj dionica</b> | <b>%</b> |
|-----|--------------------------------|---------------------|----------|
| 1.  | Sutivan Investment Anstalt     | 2862972             | 85,83    |
| 2.  | Hrvatski fond za privatizaciju | 56353               | 1,69     |
| 3.  | Nenad Bakić                    | 10943               | 0,33     |
| 4.  | Luini Banovac                  | 8921                | 0,28     |
| 5.  | Senka Franić                   | 6606                | 0,20     |
| 6.  | Ivan Lejo                      | 5316                | 0,16     |
| 7.  | Alviž Nicolas                  | 4558                | 0,14     |
| 8.  | Frano Bungić                   | 4480                | 0,13     |
| 9.  | Miro Grizelj                   | 4469                | 0,13     |
| 10. | Jadranka Jujnović              | 4200                | 0,12     |

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U četvrtom kvartalu 2010. godine u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) Društvo je ostvarilo iznimno snažan rast poslovnih prihoda (za 73,5%). Temeljni razlog za ovoliki rast poslovnih prihoda je rad žičare Dubrovnik, koja je s komercijalnim radom započela 10. srpnja 2010. godine. U periodu izvješćivanja prihod žičare iznosio je 1.319.585,00 (u računu dobiti i gubitka se vodi pod stavkom „prihodi od prodaje“). Kada se izolira efekt žičare, što je nužno da bi se vidjele performanse u usporedbi s usporednim razdobljem, ostvaren je rast poslovnih prihoda od 11,95 % (2.397 milijuna kuna naspram 2.141 milijuna kuna). Do ovog porasta poslovnih prihoda došlo je zbog tri razloga: prihoda od zakupnina za restoran i suvenirnicu na gornjoj postaji žičare (temeljni razlog); redovitog porasta zakupnina za neke od najvrijednijih objekata Društva (sukladno odredbama višegodišnjih ugovora o zakupu) te prihoda od zakupnina za poslovni prostor u Dubrovniku koji je u zakup izdat tijekom prvog kvartala 2010. godine (u usporednom razdoblju nije bio izdat u zakup) i prihoda od zakupnine poslovnog prostora u Šibeniku koji je u zakup izdat tijekom trećeg kvartala 2010. godine.

U isto vrijeme došlo je do značajnog povećanja troškova poslovanja (viši za 68,47%) a čemu su najvažniji uzroci povećani troškovi osoblja (porast za 59,91%) budući je tijekom trećeg kvartala Društvo imalo 13 zaposlenih (naspram 3 u usporednom razdoblju), povećani troškovi amortizacije (žičara) za 49%, povećani materijalni troškovi za 136% koji su uglavnom povezani s žičarom i to oni koji se odnose na redovite troškove žičare (kao npr. troškovi zaštite objekata i pratnje novca i troškovi čišćenja), povećani ostali troškovi.

Kod finansijskih rashoda vidljiv je snažan porast u odnosu na usporedno razdoblje a što proizilazi iz činjenice da se je Društvo radi realizacije projekta žičara kratkoročno i dugoročno zadužilo i to kod većinskog vlasnika, HBOR-a i RBA banke. Osjetan utjecaj na ove rezultate ima činjenica da se kamate po kreditu HBOR-a plaćaju kvartalno a dospijeće prvog obroka kamata je bilo na 31. prosinca 2010. godine (0,375 milijuna kuna).

Posljedično navedenom Društvo je u četvrtom kvartalu 2010. godine ostvarilo dobit u iznosu od 0,429 milijuna kuna naspram 0,663 milijuna kuna u usporednom razdoblju tj pad dobiti od 35%.

Što se pak kumulativnih rezultata u 2010. godini tiče, ista je, dakako, najbolja od nastanka društva, poslovni prihodi su porasli za 61,6% zbog razloga objašnjениh kod prikaza prihoda za četvrti kvartal dok su poslovni rashodi porasli za 64,9% također, u osnovi, zbog identičnih razloga zbog kojih su porasli rashodi četvrtog kvartala u usporedbi s usporednim razdobljem. Sveukupno, Društvo je u 2010. godini ostvarilo dobit u iznosu od 4.717.080 milijuna kuna naspram 3.646.912 milijuna kuna u 2009. godini što predstavlja porast od 29,34% i profitnu maržu od 32,35%.

Rezultati poslovanja žičare u prvoj, nepotpunoj, godini njena rada ispunili su očekivanja društva. Najave za 2011. godinu daju razloga za optimizam u odnosu na poslovanje žičare u prvoj punoj godini njena rada.

### **III Djeđovanje Društva na području istraživanja i razvoja**

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje. Glavni razvojni projekt Društva je bio obnova žičare Dubrovnik - brdo Srđ koji projekt je uspješno dovršen krajem lipnja 2010. godine.

### **IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica**

U periodu na koji se izvješće odnosi Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

### **V Informacija o postojanju podružnica Društva**

Društvo je držatelj svih udjela (vlasnik) u društvu Atlas hotel Odisej d.o.o. Govedđari, Pomena bb.

Društvo je držatelj udjela veličine 0,98% u društvu Excelsa Hoteli d.o.o.

### **VI Informacija o izloženosti Društva cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku tijeka gotovine**

Da bi u što je moguće većoj mjeri osiguralo svoja prava iz ugovora o zakupu standard Društva je sklapanje ugovora o zakupu u obliku ovršnih isprava. Naplatu zakupnine, drugih troškova i eventualne ugovorne kazne Društvo kao zakupodavac osigurava uzimanjem bankovnih garancija ili zadužnica zakupnika kao i u nekim slučajevima pologom novčanog depozita (u visini višemjesečne zakupnine) od strane zakupnika. U ugovorima je zakupnina i ugovorna kazna ugovorena u stranoj valuti (EUR) a plativa u kunama radi čega promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

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

### **VII Dogadaji nakon razdoblja izvješćivanja**

Obzirom na činjenicu da u roku od 6 mjeseci od 08. srpnja 2010. godine još uvijek nije završen postupak izdavanja koncesije za gospodarsko korištenje žičare a da je Društvo u propisanom roku podnijelo Vladi RH prijedlog za pokretanje postupka koji prethodi raspisivanju natječaja za koncesiju, dostavljajući istovremeno dokaze o ispunjavanju svih Zakonom o žičarama za prijevoz osoba propisanih uvjeta, to je rok za ishodovanje koncesije produžen za dalnjih 6 mjeseci i ističe 08. srpnja 2011. godine, tj. do tada žičara radi temeljem Rješenja o odobrenju za rad od 08. srpnja 2010. godine.

### **VIII Kodeks korporativnog upravljanja**

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze a Društvo se istog pridržava osim nekoliko izuzetaka izrijekom navedenih u samom Kodeksu.

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



## **IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

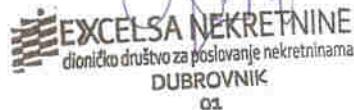
Ovime ja, Oscar Eduardo Hasbun Martinez, jedini član Uprave društva izjavljujem da su nekonsolidirana finansijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda finansijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u četvrtom kvartalu 2010. godine te cjelokupnoj 2010. godini.

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

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

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

UPRAVA  
Oscar Eduardo Hasbun Martinez



Dubrovnik, 14. veljače 2011.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG  
NEREVIDIRANOG GODIŠNJE FINANSIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA  
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2010. GODINE**

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

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

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor

 PERINA d.o.o.  
DUBROVNIK

12.02.2011.

**PRILOG 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2010

do

31.12.2010.

**Tromjesečni finansijski izvještaj poduzetnika-TFI-POD**Matični broj (MB): **02122839**Matični broj subjekta (MBS): **090018198**Osobni identifikacijski broj (OIB): **22446249957**Tvrta izdavatelj: **EXCELSA NEKRETNINE D.D.**Poštanski broj i mjesto: **20000 DUBROVNIK**Ulica i kućni broj: **SVETOG ĐURĐA 1**

Adresa e-pošte:

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: **98 DUBROVNIK**Šifra i naziv županije: **19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA** Broj zaposlenih: **13**

(krajem tromjesečja)

Konsolidirani izvještaj: **NE** Šifra NKD-a: **6820**

Tvrte subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Knjigovodstveni servis: **01669320 PERINA d.o.o. DUBROVNIK**Osoba za kontakt: **Rusković Anto, Kristić Maja**

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: **020440515**Telefaks: **020440533**[oscar.hasbun@atlas-real-estate.hr](mailto:oscar.hasbun@atlas-real-estate.hr)Prezime i ime: **Oscar Eduardo Hasbun Martinez**

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Finansijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz finansijske izvještaje)
2. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje finansijskih izvještaja
3. Izvešće uprave o stanju društva



M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

## BILANCA

stanje na dan

31.12.2010

| Naziv pozicije   | AOP<br>oznaka | Prethodno<br>razdoblje | Tekuće<br>razdoblje |
|--|---------------|------------------------|---------------------|
| 1  | 2             | 3                      | 4                   |
| <b>AKTIVA</b>  |               |                        |                     |
| A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL  | 001           |                        |                     |
| B) DUGOTRAJNA IMOVINA  | 002           | 158.331.117            | 191.543.167         |
| I. NEMATERIJALNA IMOVINA   | 003           | 7.476                  | 9.177               |
| II. MATERIJALNA IMOVINA  | 004           | 158.283.641            | 191.493.990         |
| III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA  | 005           | 40.000                 | 40.000              |
| IV. POTRAŽIVANJA   | 006           |                        |                     |
| V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA  | 007           |                        |                     |
| C) KRATKOTRAJNA IMOVINA  | 008           | 13.632.726             | 6.372.502           |
| I. ZALIHE  | 009           |                        |                     |
| II. POTRAŽIVANJA   | 010           | 3.246.200              | 3.633.285           |
| III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA  | 011           |                        | 10.746              |
| IV. NOVAC U BANCU I BLAGAJNI   | 012           | 10.386.526             | 2.728.491           |
| D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI   | 013           | 174.345                | 95.066              |
| E) GUBITAK IZNAD KAPITALA  | 014           |                        |                     |
| F) UKUPNO AKTIVA   | 015           | 172.138.188            | 198.010.735         |
| G) IZVANBILANČNI ZAPISI  | 016           |                        |                     |
| <b>PASIVA</b>  |               |                        |                     |
| A) KAPITAL I REZERVE   | 017           | 155.500.666            | 160.217.746         |
| I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL  | 018           | 94.521.088             | 94.521.088          |
| II. KAPITALNE REZERVE  | 019           | 61.608.147             | 61.608.147          |
| III. REZERVE IZ DOBITI   | 020           |                        |                     |
| IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE   | 021           |                        |                     |
| V. ZADRŽANA DOBIT  | 022           |                        |                     |
| VI. PRENESENJI GUBITAK   | 023           | 4.275.481              | 628.569             |
| VII. DOBIT POSLOVNE GODINE   | 024           | 3.646.912              | 4.717.080           |
| VIII. GUBITAK POSLOVNE GODINE  | 025           |                        |                     |
| IX. MANJINSKI INTERES  | 026           |                        |                     |
| B) REZERVIRANJA  | 027           |                        |                     |
| C) DUGOROČNE OBVEZE  | 028           | 13.026.137             | 35.653.751          |
| D) KRATKOROČNE OBVEZE  | 029           | 3.563.415              | 2.139.238           |
| E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA  | 030           | 47.970                 |                     |
| F) UKUPNO - PASIVA   | 031           | 172.138.188            | 198.010.735         |
| G) IZVANBILANČNI ZAPISI  | 032           |                        |                     |
| DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji finansijski izvještaj) |               |                        |                     |
| KAPITAL I REZERVE  |               |                        |                     |
| 1. Pripisano imateljima kapitala matice  | 033           |                        |                     |
| 2. Pripisano manjinskom interesu   | 034           |                        |                     |

|  |     | Kumulativno | Tromjesečje | Kumulativno | Tromjesečje |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 2   | 3           | 4           | 5           | 6           |
| <b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>   |     |             |             |             |             |
| 1. Prihodi od prodaje  | 035 | 9.014.503   | 2.141.315   | 14.573.138  | 3.716.636   |
| 2. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga  | 036 |             |             | 5.234.594   | 1.319.585   |
| 3. Ostali poslovni prihodi   | 037 |             |             |             |             |
| <b>II. POSLOVNI RASHODI</b>  |     |             |             |             |             |
| 1. Smanjenje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje   | 038 | 9.014.503   | 2.141.315   | 9.338.544   | 2.397.251   |
| 2. Povećanje vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje   | 039 | 5.053.334   | 1.480.231   | 8.337.013   | 2.493.850   |
| 3. Materijalni troškovi  | 040 |             |             |             |             |
| 4. Troškovi osoblja  | 041 |             |             |             |             |
| 5. Amortizacija  | 042 | 350.235     | 152.714     | 1.167.679   | 351.249     |
| 6. Ostali troškovi   | 043 | 1.006.088   | 324.724     | 1.756.680   | 519.282     |
| 7. Vrijednosno usklajivanje  | 044 | 2.383.693   | 591.852     | 2.900.760   | 884.144     |
| 8. Rezerviranja  | 045 | 1.333.338   | 410.941     | 2.511.894   | 739.175     |
| 9. Ostali poslovni rashodi   | 046 |             |             |             |             |
| <b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>  |     |             |             |             |             |
| 1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima                   | 047 | 62.830      | -414.554    | 7.263       | -1.535.095  |
| 2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama | 048 |             |             |             |             |
| 3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa  | 049 |             |             |             |             |
| 4. Nerealizirani dobitci (prihodi)   | 050 |             | -142.418    |             | -337.402    |
| 5. Ostali finansijski prihodi  | 051 |             | -272.136    | 7.263       | -1.197.693  |
| <b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>   |     |             |             |             |             |
| 1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima   | 052 | 400.392     | -375.974    | 1.526.308   | -741.743    |
| 2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama            | 053 | 156.223     | -82.384     | 481.648     | -27.435     |
| 3. Nerealizirani gubici (rashodi) finansijske imovine  | 054 |             | -283.590    | 1.044.660   | -714.308    |
| 4. Ostali finansijski rashodi  | 055 |             |             |             |             |
| <b>V. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>  |     |             |             |             |             |
| <b>VI. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>   |     |             |             |             |             |
| <b>VII. UKUPNI PRIHODI</b>   |     |             |             |             |             |
| <b>VIII. UKUPNI RASHODI</b>  |     |             |             |             |             |
| <b>IX. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>  |     |             |             |             |             |
| <b>X. GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>   |     |             |             |             |             |
| <b>XI. POREZ NA DOBIT</b>  |     |             |             |             |             |
| <b>XII. DOBIT RAZDOBLJA</b>  |     |             |             |             |             |
| <b>XIII. GUBITAK RAZDOBLJA</b>   |     |             |             |             |             |
| <b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji finansijski izvještaj)</b>      |     |             |             |             |             |
| XIV.* DOBIT PRIPISANA IMATELJIMA KAPITALA MATICE   | 060 | 41.748      | 41.748      |             |             |
| XV.* DOBIT PRIPISANA MANJINSKOM INTERESU   | 061 | 18.443      | 410         |             |             |
| XVI.* GUBITAK PRIPISAN IMATELJIMA KAPITALA MATICE  | 062 | 9.119.081   | 1.768.509   | 14.550.401  | 2.181.741   |
| XVII.* GUBITAK PRIPISAN MANJINSKOM INTERESU  | 063 | 5.472.169   | 1.104.667   | 9.863.321   | 1.752.107   |
|  | 064 |             |             |             |             |
|  | 065 |             |             |             |             |
|  | 066 |             |             |             |             |
|  | 067 | 3.646.912   | 863.842     | 4.717.080   | 429.634     |
|  | 068 |             |             |             |             |

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**

u razdoblju **1.1.2010** do **31.12.2010**

| Naziv pozicije<br>1  | AOP<br>oznaka<br>2 | Prethodno<br>razdoblje<br>3 | Tekuće razdoblje<br>4 |
|--|--------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI</b>                                    |                    |                             |                       |
| 1. Dobit prije poreza  | 073                | 3.646.912                   | 4.717.080             |
| 2. Amortizacija  | 074                | 2.363.693                   | 2.900.760             |
| 3. Povećanje kratkoročnih obveza   | 075                | 2.214.476                   |                       |
| 4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja  | 076                |                             |                       |
| 5. Smanjenje zaliha  | 077                |                             |                       |
| 6. Ostalo povećanje novčanog tijeka  | 078                |                             | 105.284               |
| <b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>               | <b>079</b>         | <b>8.225.081</b>            | <b>7.723.124</b>      |
| 1. Smanjenje kratkoročnih obveza   | 080                |                             | 1.424.177             |
| 2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja  | 081                | 1.097.129                   | 387.065               |
| 3. Povećanje zaliha  | 082                |                             |                       |
| 4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka  | 083                | 151.881                     |                       |
| <b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>              | <b>084</b>         | <b>1.249.010</b>            | <b>1.811.242</b>      |
| <b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI</b>               | <b>085</b>         | <b>6.976.071</b>            | <b>5.911.882</b>      |
| <b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI</b>               | <b>086</b>         | <b>0</b>                    | <b>0</b>              |
| <b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>                                |                    |                             |                       |
| 1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine     | 087                |                             |                       |
| 2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata                | 088                |                             |                       |
| 3. Novčani primici od kamata   | 089                |                             | 2.847                 |
| 4. Novčani primici od dividendi  | 090                |                             |                       |
| 5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti                           | 091                |                             |                       |
| <b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti</b>                  | <b>092</b>         | <b>0</b>                    | <b>2.847</b>          |
| 1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine       | 093                | 6.498.476                   | 36.190.378            |
| 2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata  | 094                | 20.000                      |                       |
| 3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti                            | 095                |                             |                       |
| <b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>                    | <b>096</b>         | <b>6.518.476</b>            | <b>36.190.378</b>     |
| <b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>           | <b>097</b>         | <b>0</b>                    | <b>0</b>              |
| <b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>           | <b>098</b>         | <b>6.518.476</b>            | <b>36.187.531</b>     |
| <b>NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI</b>                                  |                    |                             |                       |
| 1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata | 099                |                             |                       |
| 2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi    | 100                | 7.306.199                   | 35.172.408            |
| 3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti                                     | 101                |                             |                       |
| <b>V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti</b>                      | <b>102</b>         | <b>7.306.199</b>            | <b>35.172.408</b>     |
| 1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznicu                        | 103                | 1.508.628                   | 12.554.794            |
| 2. Novčani izdaci za isplatu dividendi   | 104                |                             |                       |
| 3. Novčani izdaci za finansijski najam   | 105                |                             |                       |
| 4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica                                     | 106                |                             |                       |
| 5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti                              | 107                |                             |                       |
| <b>VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti</b>                      | <b>108</b>         | <b>1.508.628</b>            | <b>12.554.794</b>     |
| <b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI</b>             | <b>109</b>         | <b>5.797.571</b>            | <b>22.617.614</b>     |
| <b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI</b>             | <b>110</b>         | <b>0</b>                    | <b>0</b>              |
| Ukupno povećanje novčanog tijeka   | 111                | 6.255.166                   |                       |
| Ukupno smanjenje novčanog tijeka   | 112                | 0                           | 7.658.035             |
| Novac i novčari ekvivalenti na početku razdoblja                                 | 113                | 4.131.360                   | 10.386.526            |
| Povećanje novca i novčanih ekvivalenta   | 114                | 6.255.166                   |                       |
| Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta   | 115                |                             | 7.658.035             |
| Novac i novčari ekvivalenti na kraju razdoblja                                   | 116                | 10.386.526                  | 2.728.491             |

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**

od **1.1.2010** do **31.12.2010**

| <b>Naziv pozicije</b>   | <b>AOP<br/>oznaka</b> | <b>Prethodno<br/>razdoblje</b> | <b>Povećanje</b> | <b>Smanjenje</b> | <b>Tekuće<br/>razdoblje</b> |
|---|-----------------------|--------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| 1   | 2                     | 31.12.<br>prethodne<br>godine  |                  | 3                | 4                           |
| 1. Upisani kapital  | 117                   | 94.521.088                     |                  |                  | 94.521.088                  |
| 2. Kapitalne rezerve  | 118                   | 61.608.147                     |                  |                  | 61.608.147                  |
| 3. Rezerve iz dobiti  | 119                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak                           | 120                   | -4.275.482                     |                  |                  | -4.275.482                  |
| 5. Dobit ili gubitak tekuće godine                                | 121                   | 3.646.912                      | 4.717.080        |                  | 8.363.992                   |
| 6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine                  | 122                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 7. Revalorizacija nematerijalne imovine                           | 123                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju      | 124                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 9. Ostala revalorizacija  | 125                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 10. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje | 126                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 11. Tekući i odgodjeni porezi (dio)                               | 127                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 12. Zaštita novčanog tijeka                                       | 128                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 13. Promjena računovodstvenih politika                            | 129                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 14. Ispравak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja             | 130                   |                                |                  |                  | 0                           |
| 15. Ostale promjene kapitala                                      | 131                   |                                |                  |                  | 0                           |
| <b>16. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala</b>                | <b>132</b>            | <b>155.500.665</b>             | <b>4.717.080</b> |                  | <b>160.217.745</b>          |
| 16a. Pripisano imateljima kapitala matice                         | 133                   |                                |                  |                  |                             |
| 16b. Pripisano manjiriskom interesu                               | 134                   |                                |                  |                  |                             |

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**  
**OPĆE BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31.12.2010.**

## **BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI**

Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik (Društvo) je dioničko društvo osnovano u Hrvatskoj, gdje mu je i sjedište. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Sv. Đurđa 1. Društvo je osnovano pod imenom Atlas Nekretnine d.d., a Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku od 08.09.2009. god. Društvo je promjenilo naziv u Excelsa Nekretnine d.d.

Društvo je registrirano za poslovanje nekretninama. Osnovna djelatnost Društva je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama.

Društvo je podružnica Sutivan Investments Anstalt, Vaduz (registrirano u Lihtenštajnu) koje je u vlasništvu društva, Luksburg Foundation registrirana u Vaduzu, Liechtenstein, koje je krajnje matično i kontrolno društvo.

Na dan 31. prosinca 2010. godine dionice Društva kotiraju na JDD tržištu na Zagrebačkoj burzi.

## **BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih finansijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

### **2.1 Osnove sastavljanja**

Finansijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) primjenom metode povjesnog troška.

Sastavljanje finansijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su prepostavke i procjene značajne za finansijske izvještaje.

### **2.2 Ulaganja u podružnice**

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjerom) nad kojima Društvo ima kontrolu nad finansijskim i poslovnim politikama, što u pravilu uključuje više od pola glasačkih prava. Postojanje i učinak potencijalnih prava glasa koja se mogu iskoristiti ili zamijeniti razmatraju se prilikom procjene da li Društvo ima kontrolu nad drugim poslovnim subjektom. Ulaganja u podružnice iskazana su po trošku umanjena za gubitke od umanjenja vrijednosti, ako postoje.

### **2.3 Izvještavanje o poslovnim segmentima**

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

---

zemljopisnog okruženja koje su podložne određenim rizicima i koristima i razlikuju se od rizika i koristi segmenata koji posluju u drugim gospodarskim okruženjima.

#### 2.4 Strane valute

##### (a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u finansijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje ('funkcionalna valuta'). Finansijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

##### (b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja prevode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Dobici i gubici od tečajnih razlika koje se odnose na posudbe i novac i novčane ekvivalentne prikazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru „finansijskih prihoda ili rashoda”.

#### 2.5 Materijalna imovina

Oprema je iskazana u bilanci po povjesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povjesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomске koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela prestaje se priznavati. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobiti i gubitka u finansijskom razdoblju u kojem su nastali.

Amortizacija materijalne imovine obračunava se primjenom pravocrtnе metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe (5 do 10 godina).

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Društvo trenutno dobilo od prodaje imovine umanjenog za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Rezidualna vrijednost imovine je nula ako Društvo očekuje da će je koristiti do kraja njenog vijeka trajanja. Rezidualna vrijednost imovine i korisni vijek uporabe pregledavaju se na svaki datum bilance i po potrebi usklađuju.

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

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

---

## **2.6 Ulaganja u nekretnine**

Ulaganja u nekretnine odnose se uglavnom na poslovne zgrade i zemljišta koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti i 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 povjesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Zemljište i ulaganja u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtnе metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe (55,5 godina).

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će 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 reklassificira u materijalnu imovinu te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklassifikacije postaje iznos prepostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

## **2.7 Nematerijalna imovina**

Licence za software kapitaliziraju su na temelju troškova stjecanja i troškova koji nastaju dovođenjem software-a u radno stanje. Ovi troškovi amortiziraju se tijekom njihovog korisnog vijeka uporabe u razdoblju od 5 godina.

## **2.8 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine**

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

## **2.9 Financijska imovina**

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

---

## **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 postoji objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Značajne finansijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima, smatraju se pokazateljima umanjenja vrijednosti potraživanja od kupaca. Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja, a predstavlja sadašnju vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih korištenjem efektivne kamatne stope.

## **2.11 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.

## **2.12 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.

## **2.13 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.

## **2.14 Posudbe**

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

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

## **2.15 Primanja zaposlenih**

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika koji su članovi obveznih mirovinskih fondova obavlja redovita plaćanja doprinosu 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.

---

## **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 uz ugovorene rokove trajanja najma u rasponu od 1 do 10 godine.

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

### *(b) Prihodi od kamata*

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, 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.

## **2.17 Podmirenja kompenzacijama i ostalim nenovčanim instrumentima**

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

## **2.18 Porez na dodanu vrijednost**

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

---

## BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM

### 3.1 Čimbenici finansijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga raznim finansijskim rizicima: tržišnom riziku (uključujući valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka and 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

Valutni rizik proizlazi iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza. Dugoročne posudbe iskazane su 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.

##### (ii) 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.

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

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

#### (b) Kreditni rizik

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

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Društvo primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj finansijskoj ustanovi. Novčane transakcije provode se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka Privredne banke Zagreb d.d. koja je dio grupe Intessa Sanpaolo koja prema Standard & Poor's ima kreditnu ocjenu AA- (2007.: AA), Raiffeisenbank Austria d.d., koja je dio grupe Raiffeisenbank koja prema Standard & Poor's ima kreditnu ocjenu A (2007.: A+).

*(c) Rizik likvidnosti*

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti finansijskih 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.

**3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom**

Cilj Društva prilikom upravljanja kapitalom je održavanje sposobnosti Društva za nastavak dalnjeg 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 200,000 kuna te formiranje zakonskih rezervi od dobiti sve dok ukupne rezerve ne dosegnu 5% dioničkog kapitala Društva. Zakonske rezerve nisu raspodjeljive. Vlasnici ne zahtijevaju nikakve posebne mjere u pogledu upravljanja kapitalom.

**3.3 Procjena fer vrijednosti**

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca umanjena za ispravak vrijednosti i obveza prema dobavljačima uglavnom odgovara njihovoj fer vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

**BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE**

Društvo izraduje 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 uskladivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj finansijskoj godini.

*(a) Procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine*

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

*(b) Učinak finansijske krize*

Trenutna globalna kriza likvidnosti rezultirala je, među ostalim, nižom razinom financiranja tržišta kapitala, nižim razinama likvidnosti u bankarskom sektoru, te, ponekad, višim međubankarskim kamatnim stopama te vrlo visokom nepostojanošću na burzama. Nesigurnost u globalna finansijska tržišta dovela je također i do propadanja i spašavanja banaka u Sjedinjenim Američkim Državama, zapadnoj Europi, Rusiji i drugdje. Pokazuje se da je cijelokupan opseg učinka trenutne finansijske krize nemoguće predvidjeti ili se u potpunosti od njega zaštiti.

Uprava ne može pouzdano procijeniti učinke na finansijski položaj Društva, daljnog pogoršanja likvidnosti finansijskih tržišta i povećane nepostojanosti na tržištima valuta i kapitala. Uprava smatra da poduzima sve potrebne mјere u cilju održivosti i rasta poslovanja Društva u trenutnim okolnostima.