

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

**KONAČNO GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01.2010. – 31.12.2010.**  
**(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 28. travnja 2011.**

## SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE .....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	8
ODLUKA O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA.....	9
PRIJEDLOG ODLUKE O UPORABI DOBITI.....	10
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC GFI-POD).....	12

## **I O Društvu**

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

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**

Tijekom 2010. godine poslovanje Društva se je znatno promijenilo u odnosu na 2009. godinu a to iz razloga što je tijekom te godine izgrađena i puštena u rad (10. srpnja 2010. godine) žičara Dubrovnik – brdo Srđ. Ovaj novi poslovni segment rezultirao je znatno povećanim troškovima (znatno povećani troškovi osoblja, bankovne naknade zbog troškova financiranja projekta, troškovi kamata, troškovi otvaranja i puštanja u pogon žičare, trošak osiguranja) a potom i znatnim povećanjem prihoda (kako od prodaje karata za vožnju žičarom tako i od davanja u zakup poslovnih prostora na gornjoj postaji žičare). Sveukupno, u 2010. godini Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 14.573.138 kuna naspram 9.056.251 kunu u 2009. godini što predstavlja povećanje od 61,6%. Naspram toga, porasli su snažno poslovni rashodi i to s iznosa od 5.071.777 kuna u 2009. godini na 8.473.874 kunu u 2010. godini, tj. povećanje za 64,9%. zbog stavljanja u funkciju objekata i oprtme žičare došlo je do značajnog povećanja troška amortizacije i to s iznosa od 2.363.693 kune u 2009. godini na 2.901.464 kune u 2010. godini što je povećanje od 537.299 kuna ili 22,73%. Kako je Društvo koristilo kreditna sredstva za financiranje projekta žičare došlo je i do snažnog porasta financijskih rashoda i to s iznosa od 400.392 kune na 1.528.650 kuna, odnosno povećanje od 3,81 puta. u isto vrijeme došlo je i do pada financijskih prihoda s iznosa od 62.830 kuna u 2009. godini na 7,263 kune u 2010. godini. Naposljetku, učinjeno je i rezerviranje za troškove dijela godišnjih odmora (za 2010. godinu) za one radnike Društva koji cjelokupni godišnji odmor pripadajući im za 2010. godinu nisu i iskoristili u 2010. godini kao i za višak odrađenih radnih sati koji će se iskoristiti u vidu slobodnih dana (zbog preraspodjele radnog vremena) u 2011. godini u sveukupnom iznosu od 88.075 kuna.

Slijedom svega navedenog Društvo je u 2010. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 14.580.401 kunu naspram 9.119.081 kuna ukupnih prihoda u 2009. godini (povećanje od 58,8%) te ukupne rashode u iznosu od 10.002.524 kune naspram 5.472.169 kuna u 2009. godini što je povećanje od 82,7%. Prednje je rezultiralo s dobiti od 4.577.877 kuna u 2010. godini naspram dobiti u iznosu od 3.646.912 kunu u 2009. godini što je povećanje od 25,5%. Kako je u međuvremenu istekao period mogućeg korištenja prenesenog poreznog gubitka to je Društvo obvezno na dobit ostvarenu u 2010. godini platiti porez na dobit u iznosu od 997.232 kune uslijed čega netto dobit ostvarena u 2010. godini iznosi 3.580.645 kune.

Izolirajući efekte od žičare (kao u odnosu na prihode tako i u odnosu na rashode) podaci pokazuju da je poslovanje Društva u, do srpnja 2010. godine, jedinom poslovnom segmentu tj. davanju u zakup vlastitih poslovnih prostora, bilo stabilno, bez znatnijih oscilacija u odnosu na prethodnu godinu.

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.

Društvo je tijekom 2010. godine sklopilo ugovore o zakupu za dva poslovna prostora (u Dubrovniku i u Šibeniku) koja su tijekom 2009. godine bila prazna.

### **III Djelovanje 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. Govedari, 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 Događaji 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 produljen za daljnjih 6 mjeseci i ističe 08. srpnja 2011. godine, tj. do tada žičara radi temeljem Rješenja o odobrenju za rad od 08. srpnja 2010. godine.

U postupku revizije financijskih izvješća Društva za poslovnu 2010. godinu ovlašteni revizor sugerirao je izmjene na stavkama „kapitalne rezerve“ s iznosa od 61.608.147 kuna na iznos od 61.353.457 kuna tj. umanjenje kapitalnih rezervi za iznos od 254.689,93 kune. Ovaj iznos predstavlja troškove nastale u postupku povećanja temeljnog kapitala privatnim izdavanjem dionica sukladno Odluci donesenoj pod točkom 9. dnevnog reda Glavne skupštine društva od 03. srpnja 2007. godine. Kako ovo izdanje dionica nije uspjelo zbog nedostizanja zakonom propisanog minimalnog praga upisa to predmetno izdanje nije dovelo do povećanja kapitalnih rezervi (zbog izdavanja dionica po cijeni „iznad pari“) kao što je to dovelo prethodno izdavanje dionica (temeljem odluke Glavne skupštine od 03. srpnja 2007. godine donesene pod točkom 8. dnevnog reda) pa stoga sav trošak tog postupka treba teretiti stavku „kapitalne rezerve“ a ne biti iskazan kroz račun dobiti i gubitka.

Sukladno prednjem, do tada nepokriveni gubitak, prenesen u 2010. godinu, u iznosu od 628.569,30 kuna umanjen je za iznos od 254.689,93 kune tako da je ispravljeni iznos prenesenog gubitka u 2010. godinu 373.879,37 kuna.

### **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

P.P. Oscar Eduardo Hasbun Martinez

 EXCELSA NEKRETNINE  
dioničko društvo za poslovanje nekretnima  
DUBROVNIK  
01

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

Ovime ja, Oscar Eduardo Hasbun Martinez, jedini član Uprave društva izjavljujem da su financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja tijekom 2010. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2009.) osim u odnosu na stavke kapitalna dobit i preneseni porezni gubitak a u skladu s objašnjenjem navedenim pod točkom VII „Događaji nakon razdoblja izvješćivanja“.

Izvješća su nekonsolidirana a revidirana.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA

Oscar Eduardo Hasbun Martinez

  
\_\_\_\_\_

Dubrovnik, 28. travnja 2011.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE GODIŠNJEG  
FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA 2010. GODINU**

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

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor

*D. Stahor*

**PERINA**<sub>d.o.o.</sub>  
DUBROVNIK

30.04.2011.



*Na temelju Zakona o trgovačkim društvima i Statuta društva Excelsa nekretnine d.d. Nadzorni odbor na svojoj sjednici održanoj dana 28.04.2011. godine, donosi*

### **PRIJEDLOG**

#### **Odluke o uporabi dobiti ostvarene u poslovnoj 2010. godini**

##### **Članak 1.**

*Temeljem financijskih izvješća pripremljenih od strane Uprave, potvrđenih od strane izabranog revizora i utvrđenih od strane Nadzornog odbora na njegovoj sjednici održanoj dana 28. travnja 2011. godine društvo Excelsa nekretnine d.d. u 2010. godini ostvarilo je dobit nakon oporezivanja u iznosu od 3.580.644,39 KN (tri milijuna pet stotina osamdeset tisuća šest stotina četrdeset četiri kune i trideset devet lipa).*

##### **Članak 2.**

*Utvrđuje se da je Društvo u 2006. godini ostvarilo gubitak u poslovanju u iznosu od 4.241.233,34 kune koji gubitak je prenesen u naredne godine, kao i da je poslovanjem u 2007. godini ostvarilo gubitak u iznosu od 2.664.909,22 kune koji gubitak je prenesen u naredne godine, tako da je ukupni ostvareni i nepokriveni gubitak nastao u poslovanju Društva od njegova osnutka 6.906.142,56 kuna.*

*Utvrđuje se da je dobit Društva u 2008. godini iznosila 2.630.661,43 kune koja se je upotrijebila za pokriće dijela gubitka ostvarenog u 2006. godini nakon čega ukupni preneseni gubitak iznosi 4.275.481,13 kuna od čega 1.610.571,91 kunu iz 2006. godine i 2.664.909,22 kune iz 2007. godine.*

*Utvrđuje se da je dobit Društva ostvarena u poslovanju u 2009. godini iznosila 3.646.911,83 kune koja se je upotrijebila za pokriće preostalog nepokrivenog gubitka iz 2006. godine u iznosu od 1.610.571,91 kuna dok se je iznos od 2.036.339,02 kune upotrijebio za podmirenje dijela gubitka ostvarenog u poslovanju 2007. godine.*

*Temeljem prednjih utvrđenja ukazuje se da je u 2010. godinu prenesen gubitak u iznosu od 628.569,30 kuna.*

##### **Članak 3.**

*U postupku revizije financijskih izvješća Društva za poslovnu 2010. godinu ovlašteni revizor sugerirao je izmjene na stavkama „kapitalne rezerve“ s iznosa od 61.608.147 kuna na iznos od 61.353.457 kuna tj. umanjenje kapitalnih rezervi za iznos od 254.689,93 kune. Ovaj iznos predstavlja troškove nastale u postupku povećanja temeljnog kapitala privatnim izdavanjem dionica sukladno Odluci donesenoj pod točkom 9. dnevnog reda Glavne skupštine društva od 03. srpnja 2007. godine. Kako cvo izdanje dionica nije*

uspjelo zbog nedostizanja zakonom propisanog minimalnog praga upisa to predmetno izdanje nije dovelo do povećanja kapitalnih rezervi (zbog izdavanja dionica po cijeni „iznad pari“) kao što je to dovelo prethodno izdavanje dionica (temeljem odluke Glavne skupštine od 03. srpnja 2007. godine donesene pod točkom 8. dnevnog reda) pa stoga sav trošak tog postupka treba teretiti stavku „kapitalne rezerve“ a ne biti iskazan kroz račun dobiti i gubitka.

Sukladno prethodnom stavku, gubitak prenesen u 2010. godine u iznosu od 628.569,30 kuna umanjuje se za iznos od 254.689,93 kune tako da je ispravljeni iznos prenesenog gubitka u 2010. godinu 373.879,37 kuna.

#### **Članak 4.**

Od netto dobiti Društva iz članka 1. ove odluke tj. 3.580.644,39 kuna:

- iznos od 373.879,37 kuna raspoređuje se za pokriće preostalog gubitka ostvarenog u 2007. godini
- iznos od 170.932,22 kune raspoređuje se u zakonske rezerve Društva
- iznos od 3.035.832,80 kuna raspoređuje se u zadržanu dobit.

#### **Članak 5.**

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

**PREDSJEDNIK**  
Patricio Tomas BalmacedaTafra



Dubrovnik, 28. travnja 2011.

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2010

do

31.12.2010

**Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD**

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrtka izdavalca: EXCELSA NEKRETNINE D.D.

Poštanski broj i mjesto: 20000 DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: SVETOG ĐURĐA 1

Adresa e-pošte:

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 98 DUBROVNIK

Šifra i naziv županije: 19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA

Broj zaposlenih: 9

(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

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

Knjigovodstveni servis: 01669320 PERINA d.o.o.

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515

Telefaks: 020440533

Adresa e-pošte: oscar.hasbun@atlas-real-estate.hr

Prezime i ime: Hasbun Martínez Oscar Eduardo

(osoba ovlaštena za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

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

u PDF formatu

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**EXCELSA NEKRETNINE**  
dioničko društvo za poslovanje nekretninama  
**DUBROVNIK**  
OZ

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2010.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE D.D.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	158.331.117	191.531.444
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>	7.476	9.177
1. Izdaci za razvoj	004		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	7.476	9.177
3. Goodwill	006		
4. Predumjovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)</b>	<b>010</b>	158.283.641	191.482.267
1. Zemljište	011		2.798.044
2. Građevinski objekti	012		21.644.812
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	293.034	19.623.806
5. Biološka imovina	015		
6. Predumjovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	7.594.940	845.931
8. Ostala materijalna imovina	018	136.000	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	150.258.767	146.444.893
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)</b>	<b>020</b>	40.000	40.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	20.000	20.000
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	20.000	20.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
<b>IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)</b>	<b>029</b>	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
<b>V. ODGOBENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	13.632.725	6.368.608
<b>I. ZALIHE (036 do 042)</b>	<b>035</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	036		
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predumjovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
<b>II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)</b>	<b>043</b>	3.246.199	3.640.444
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	1.899.057	2.771.639
2. Potraživanja od kupaca	045	898.572	855.442
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	446.461	2.617
6. Ostala potraživanja	049	2.109	10.746
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		
7. Ostala financijska imovina	057		
<b>IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI</b>	<b>058</b>	10.386.526	2.728.164
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	174.346	95.066
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	172.138.188	197.995.118
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	155.500.665	159.081.310
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.608.147	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	0	0
1. Zakonske rezerve	066		
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENEŠENI GUBITAK (073-074)	072	-4.275.481	-373.879
1. Zadržana dobit	073		
2. Prenešeni gubitak	074	4.275.481	373.879
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	3.646.912	3.580.645
1. Dobit poslovne godine	076	3.646.912	3.580.645
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	13.026.137	33.739.895
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	11.284.582	12.554.794
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	1.741.555	1.961.155
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086		19.223.946
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	3.563.416	5.085.838
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	436.261	2.383.715
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	47.385	
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096		357.415
4. Obveze za predujmove	097		
5. Obveze prema dobavljačima	098	2.947.604	940.725
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100	10.000	10.000
8. Obveze prema zaposlenicima	101	64.427	217.989
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	57.719	1.175.994
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105		
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	47.970	88.075
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	172.138.188	197.995.118
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2010. do 31.12.2010.

Obveznik:			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	<b>9.056.251</b>	<b>14.573.138</b>
1. Prihodi od prodaje	112	9.014.503	14.516.011
2. Ostali poslovni prihodi	113	41.748	57.127
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	<b>5.071.777</b>	<b>8.473.874</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	350.235	1.198.951
a) Troškovi sirovina i materijala	117	45.765	137.466
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	304.470	1.061.485
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	1.006.068	1.756.680
a) Neto plaće i nadnice	121	494.946	920.803
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	363.474	578.071
c) Doprinosi na plaće	123	147.648	257.806
4. Amortizacija	124	2.363.693	2.901.464
5. Ostali troškovi	125	1.333.338	2.517.685
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		
7. Rezerviranja	129		88.075
8. Ostali poslovni rashodi	130	18.443	11.019
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	<b>62.830</b>	<b>7.263</b>
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	7.935	
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	54.895	7.263
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136		
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	<b>400.392</b>	<b>1.528.650</b>
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	156.223	620.893
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	244.169	907.757
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141		
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>		
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>		
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>		
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>		
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	<b>9.119.081</b>	<b>14.580.401</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	<b>5.472.169</b>	<b>10.002.524</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	<b>3.646.912</b>	<b>4.577.877</b>
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	3.646.912	4.577.877
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		<b>997.232</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	<b>3.646.912</b>	<b>3.580.645</b>
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	3.646.912	3.580.645
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	<b>3.646.912</b>	<b>3.580.645</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160		
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165		
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>		
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	<b>3.646.912</b>	<b>3.580.645</b>
<b>DODATAK izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski</b>			
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2010. do 31.12.2010.

Obveznik: _____			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prthodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	3.646.912	4.577.877
2. Amortizacija	002	2.363.693	2.901.464
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	2.214.476	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		394.245
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		346.103
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>8.225.081</b>	<b>8.219.689</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		1.522.422
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	1.097.129	
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	151.881	
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>1.249.010</b>	<b>1.522.422</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>6.976.071</b>	<b>6.697.267</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	6.496.476	36.190.378
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022	20.000	
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>6.518.476</b>	<b>36.190.378</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>6.518.476</b>	<b>36.190.378</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	7.306.199	41.914.335
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>7.306.199</b>	<b>41.914.335</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	1.508.628	20.079.586
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>1.508.628</b>	<b>20.079.586</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>5.797.571</b>	<b>21.834.749</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	6.255.166	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	7.658.362
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	4.131.360	10.386.526
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	6.255.166	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		7.658.362
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	10.386.526	2.728.164

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
za razdoblje od **1.1.2010** do **31.12.2010**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.608.147	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003		
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-4.275.481	-373.879
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	3.646.912	3.580.645
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	<b>155.500.665</b>	<b>159.081.310</b>
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

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

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**

**OPĆE BILJEŠKE UZ FINACIJSKE 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 promijenilo 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 financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

### **2.1 Osnove sastavljanja**

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) primjenom metode povijesnog troška.

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

### **2.2 Ulaganja u podružnice**

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

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

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

---

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

## 2.4 Strane valute

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

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

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

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

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

## 2.5 Materijalna imovina

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

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

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

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

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će 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.

## 2.7 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 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 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 doprinosa sukladno zakonu. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

---

#### **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 pravocrtne metode tijekom trajanja najma, čak iako primici nisu uravnoteženi.

##### *(b) Prihodi od kamata*

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, 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 zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

---

### BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM

#### 3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključujući valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka and cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. 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 glavnčkih 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 dospjeća. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

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

---

*(c) Rizik likvidnosti*

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Cilj Društva je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve na temelju mjesečnih projekcija novčanih tokova. Društvo uglavnom sve obveze plaća po dospijeću.

**3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom**

Cilj Društva prilikom upravljanja kapitalom je održavanje sposobnosti Društva za nastavak daljnjeg poslovanja kako bi se osigurali povrati i koristi drugim zainteresiranim strankama, kao i održavanje optimalne strukture kapitala kako bi se smanjio trošak kapitala.

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 izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

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

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

---

*(b) Učinak financijske krize*

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

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

---

**EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

---

---