EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

GODIŠNJE IZVJEŠĆE I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI 31. PROSINCA 2015.

Sadržaj	*Stranica*
Odgovornosti Uprave	3
Izvješće neovisnog revizora dioničarima i Upravi društva Excelsa nekretnine d.d..	4
Godišnje izvješće	6
Financijski izvještaji	10

ODGOVORNOST UPRAVE

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

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

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

Financijska izvješća Društva prikazana na stranicama 10 do 38 i godišnje izvješće prikazano na stranicama 6 do 9 su odobrena od Uprave 23. ožujka 2016. godine što je potvrđeno potpisom u nastavku.

_____

Anto Rusković
Član Uprave
Excelsa nekretnine d.d.

Izvješće neovisnog revizora

Dioničarima i Upravi društva Excelsa nekretnine d.d.

Izvješće o financijskim izvještajima

Obavili smo reviziju priloženih financijskih izvještaja društva Excelsa nekretnine d.d. („Društvo") koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2015. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama kapitala i novčanom toku za godinu tada završenu, te bilješke koje se sastoje od sažetka značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

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

Odgovornost revizora

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

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

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

Mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2015. godine, rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, 10000 Zagreb, Hrvatska
T: +385 (1) 6328 888, F:+385 (1) 6111 556, www.pwc.hr

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

Poseban naglasak

Bez izražavanja rezerve na naše mišljenje, skrećemo pozornost na bilješku 17.2 - Potencijalne obveze, koja opisuje neizvjesnost vezanu uz uvijete koncesijske naknade.

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Pročitali smo priloženo Godišnje izvješće Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. na stranicama 6 do 9. Potvrdili smo da su podaci, sadržani u Godišnjem izvješću koji opisuju informacije također prikazane i u financijskim izvještajima, u svim značajnim odrednicama, u skladu s financijskim izvještajima.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Zagreb, 5. travnja 2016.

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

Siniša Dušić
Član Uprave

Marija Mihaljević
Ovlašteni revizor

GODIŠNJE IZVJEŠĆE DRUŠTVA ZA 2015. GODINU

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

Obzirom na činjenicu da se ovo Godišnje izvješće podnosi kao sastavni dio revidiranih financijskih izvješća Društva za 2015. godinu to isto, radi izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja, neće sadržavati navode o rizicima i financijskim instrumentima kojima se koristi.
Za razumijevanje rizika s kojima se susreće Društvo u svojem poslovanju, a koje rizike bi svaki savjestan investitor trebao uzeti u obzir, pored svega navedenog u ovom Izvješću upućuje se i na Bilješku 3 revizorskog izvješća.

1) Važniji poslovni događaji u 2015. godini

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

Što se tiče izdavanja u zakup vlastitih nekretnina tijekom 2015. godine, Društvo je bilo usmjereno na postizanje sklapanja ugovora o zakupu za nekretninu u Puli budući je dotadašnji zakupnik zatražio raskid ugovora o zakupu s 31. siječnja 2015. godine. Kao rezultat tih nastojanja u svibnju 2015. godine sklopio se je višegodišnji ugovor o zakupu za ovu nekretninu po blago povećanoj zakupnini u odnosu na onu koja je bila na snazi do siječnja 2015. godine.

U 2015. godini odjel žičare nastavio je s dostizanjem svojeg fer tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnika bilo Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. U 2015. godini žičara je svojim performansama osjetno premašila, za tu godinu, postavljeni poslovni plan.

Sve aktivnosti Društva tijekom 2015. godine, nastavak provođenja strateških aktivnosti započetih prethodnih poslovnih godina te jako dobra turistička sezona 2015. godine rezultirale su snažnim performansama Društva u prethodnoj godini. Tako je prihod rastao 16,16% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu dok je dobit iz poslovanja porasla za 13,61% u odnosu na prethodnu poslovnu godinu. Ostvareni rezultati u smislu povećanja prihoda i dobiti iz poslovanja u 2015. godini još su značajniji kada se uzme u obzir da u cijelosti proizlaze iz redovitog poslovanja a što nije bio slučaj u 2014. godini. Naime tijekom 2014. godine Društvo je bilo ostvarilo i značajan prihod od prodaje nekretnine te značajnu dobit po tom osnovu.
Slijedom navedenog dobit prije oporezivanja u 2015. godini iznosila je 33,41 milijuna kuna dok je u 2014. godini iznosila 28,95 milijuna kuna a što predstavlja rast od 15,4%.

Društvo je na Glavnoj skupštini održanoj 30. lipnja 2015. godine odlučilo iznos od 15 milijuna kuna iz dobiti ostvarene poslovanjem u 2014. godini reinvestirati te je tim iznosom povećan temeljni kapital Društva. Tako je temeljni kapital Društva dosegao iznos od 124.521.087,53 kune. Na sjednicama Glavne skupštine održanim u

posljednje 3 poslovne godine (2013., 2014. i 2015.) temeljni kapital je povećan za ukupno 30 milijuna kuna, tj. s 94.521.087,53 kune na 124.521.087,53 kune. Sukladno navedenom, u periodu od srpnja 2007. godine do srpnja 2013. godine na svaku izdanu dionicu otpadao je temeljni kapital u iznosu od 28,33 kune dok od srpnja 2015. godine na svaku izdanu dionicu otpada temeljni kapital od 37,32 kune.

Tijekom 2015. godine Društvo je iz dobiti ostvarene u 2014. godini te zadržane dobiti iz 2012. godine dioničarima isplatilo dividendu. Isplaćena dividenda iznosila je ukupno 3,40 kn po dionici brutto. Tako je u posljednje tri poslovne godine Društvo isplatilo dividendu u ukupnom iznosu od 10,31 kunu brutto po dionici.

U jesen 2015. godine Društvo je sklopilo ugovor s proizvođačem opreme žičare, društvom Garaventa AG iz Švicarske o djelomičnoj modifikaciji obiju kabina žičare u svrhu povećanja kvalitete doživljaja vožnje žičarom te povećanja operativne učinkovitosti žičare. Na razvoju ovog projekta Društvo je radilo još od kolovoza 2014. godine. Sukladno ugovoru žičara je prestala s radom 22. studenog 2015. godine kada je započeta deinstalacija obje kabine te transport istih u tvornicu u Švicarskoj radi izvođenja modifikacija. Istovremeno, u studenom 2015. godine obavljen je prvi dio opsežnih radova na održavanju opreme žičare koji radovi su propisani od strane proizvođača za šestu godinu rada žičare. Preostatak radova na održavanju opreme žičare obavljen je krajem veljače 2016. godine. Kako je zbog ugovorenog modificiranja kabina žičara trebala biti zatvorena od kraja studenog 2015. godine do početka ožujka 2016. godine Društvo je odlučilo taj period iskoristiti za radove investicija i investicijskog održavanja na objektima donje i gornje postaje žičare te središnjeg stupa. Cilj ovih radova je bio u pojedinim segmentima sačuvati dosegnutu kvalitetu te u nekim drugim segmentima povećati kvalitetu cjelokupnog proizvoda ugradnjom više poboljšica.

Obzirom Izmjene i dopune Zakona o žičarama za prijevoz osoba, koje su stupile na snagu u veljači 2014. godine, a kojima je propisano da jedinice lokalne uprave daju koncesije na žičare, to je s strane grada Dubrovnika još u travnju 2014. godine pokrenuta procedura davanja koncesije Društvu za žičaru Dubrovnik – brdo Srđ. Od tada su između grada Dubrovnika i Društva trajali pokušaji usuglašavanja o visini koncesijske naknade i ostalim pitanjima važnima za međusobni odnos da bi početkom srpnja 2015. godine između strana bio postignut dogovor. Društvo je stoga, sukladno usuglašenim uvjetima, u kolovozu 2015. godine podnijelo gradu Dubrovniku zahtjev za izdavanje koncesije da bi Gradsko vijeće tijekom listopada 2015. godine održalo dvije sjednice na kojima je predmet odlučivanja bila koncesija za žičaru te koncesijski uvjeti. Na drugoj sjednici Gradskog vijeća, održanoj 26. listopada 2015. godine (prva je održana 13. listopada 2015.), djelomično je izmijenjen zaključak s prethodne sjednice te je donesen zaključak da se (i) utvrđuje varijabilna koncesijska naknada u visini od 15% prihoda ostvarenih prodajom karata za vožnju žičarom, (ii) da se utvrđuje fiksna koncesijska naknada u iznosu od 12.000,00 (dvanaest tisuća) kuna godišnje te (iii) da se utvrđuje trajanje koncesije "najdulje 50 godina". U odnosu na trajanje koncesije zaključak Gradskog vijeća je neodređen te su tako koncesijski uvjeti ponovno dovedeni u fazu usuglašavanja. Također, predmetni zaključak Gradskog vijeća nije uzeo u obzir zahtjev Društva o ugrađivanju u koncesijski ugovor zaštitne klauzule koja bi se odnosila na slučaj da dođe do znatnog poremećaja na tržištu u kojem slučaju Društvu ne bi bilo prihvatljivo plaćanje varijabilne koncesijske naknade u navedenom postotku. Društvo do dana sastavljanja ovog Izvješća još

uvijek od grada Dubrovnika nije dobilo prijedlog koncesijskog ugovora. Istovremeno Ministarstvo financija, dopisom upućenim gradu Dubrovniku u veljači 2016. godine, a očitujući se o zahtjevu grada Dubrovnika za davanje suglasnosti na zaključak Gradskog vijeća od 26. listopada 2015. godine, traženu suglasnost nije dalo upućujući na potrebu davanja dodatnih objašnjenja te nužnost da se rok na koji se koncesija daje točno odredi. Obzirom na navedeno, u ovom trenutku nije moguće reći kada će postupak izdavanja koncesije biti dovršen, niti je moguće s sigurnošću navesti sve bitne koncesijske uvjete te stoga, i u toj mjeri, postoji neizvjesnost u pogledu bitne činjenice za preciznu procjenu budućih novčanih tokova Društva.

2) Važniji poslovni događaji nakon 31. prosinca 2015.

Svi radovi na investicijama u opremu i objekte žičare te investicijskog i redovnog održavanja opreme i objekata žičare spomenuti u prethodnoj točci ovog Izvješća potpuno su dovršeni u ugovorenim rokovima te je tako žičara ponovo započela s radom na dan 05. ožujka 2016. godine.

3) Budući razvoj Društva

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

Pored navedenog Društvo konstantno razmatra prilike koje se ukazuju na nekretninskom tržištu s namjerom da iskoristi svoj snažan novčani tijek za akviziciju nekretnina značajnog razvojnog potencijala. Pri tome Društvo nije nužno ograničeno samo na klasično nekretninsko poslovanje (kupi-rekonstruiraj-iznajmi odnosno kupi-rekonstruiraj-prodaj) već je otvoreno i mogućnostima ulaska u neke druge operativne djelatnosti a za koje bi studije izvodljivosti eventualno pokazale da bi bile financijski opravdanije od klasičnog nekretninskog poslovanja.

Svoje postojeće poslovanje s žičarom Društvo snažno razvija od samog početka operativnog rada iste a projekt modificiranja kabina, koji projekt je izveden u periodu studeni 2015. – ožujak 2016. godine, povećao je mogućnosti za daljnji organski rast kako kroz broj putnika tako i kroz cijenu putne karte.

4.) Ostalo

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2015. godine.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2015. godine
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo nema podružnica.

5) Primjena Kodeksa korporativnog upravljanja

Društvo se pridržava Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg su izradili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d. a koji je objavljen u travnju 2015. godine uz određena odstupanja koja Društva smatra opravdanim. Društvo je ispunilo godišnji upitnik koji je dio predmetnog kodeksa a isti je objavljen na internetskoj stranici Zagrebačke burze kao i na internetskoj stranici Društva.

Odstupanja od prethodno označenog Kodeksa su sljedeća:

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

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

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

EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

EXCELSA
NEKRETNINE
Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 23. ožujka 2016. godine

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI
31. PROSINCA 2015.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVATNOJ DOBITI

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2015.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**2015.**	**2014.**
Prihodi	5	47.513	40.902
Ostali prihodi		513	651
Amortizacija		(5.296)	(5.647)
Troškovi zaposlenika	6	(3.269)	(3.052)
Ostali poslovni rashodi	7	(5.603)	(4.776)
Ostali (gubici)/dobici – neto		(8)	1.716
Dobit iz poslovanja		**33.850**	**29.794**
Financijski prihodi		173	86
Financijski rashodi		(605)	(926)
Financijski rashodi - neto		(432)	(840)
Dobit prije oporezivanja		**33.418**	**28.954**
Porez na dobit	8	(6.747)	(2.866)
Neto dobit za godinu		**26.671**	**26.088**
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		**26.671**	**26.088**
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici u kunama	9	8,00	7,82

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

NA DAN 31. PROSINCA 2015.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**31. prosinca 2015.**	**31. prosinca 2014.**
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina		54	22
Materijalna imovina	10	35.992	38.014
Ulaganja u nekretnine	11	118.158	121.211
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	12	31.090	31.090
Potraživanja		1.275	449
		186.569	190.786
Kratkotrajna imovina			
Zalihe rezervnih dijelova		367	367
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	13	41.736	42.344
Predujmovi poreza na dobit	8	-	222
Novac u banci i blagajni		6.262	1.162
		48.365	44.095
Ukupno imovina		**234.934**	**234.881**
KAPITAL			
Kapital i rezerve			
Dionički kapital	14	124.521	109.521
Rezerve kapitala	14	61.353	61.353
Zakonske rezerve	14	2.290	2.290
Zadržana dobit		31.663	31.334
		219.827	**204.498**
OBVEZE			
Dugoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	16	1.893	2.100
Posudbe	15	7.905	10.198
		9.798	**12.298**
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	16	1.071	2.794
Obveze poreza na dobit	8	1.979	-
Posudbe	15	2.259	15.291
		5.309	**18.085**
Ukupno obveze		**15.107**	**30.383**
Ukupno kapital i obveze		**234.934**	**234.881**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2015.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**Dionički kapital**	**Rezerve kapitala**	**Zakonske rezerve**	**Zadržana dobit**	**Ukupno**
Za godinu završenu 31. prosinca 2014.						
Stanje 1. siječnja 2014.		99.521	61.353	1.527	23.514	185.915
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		-	-	-	26.088	26.088
Transakcije s vlasnicima:						
Povećanje temeljnog kapitala	14	10.000	-	-	(10.000)	-
Isplata dividende	14	-	-	-	(7.505)	(7.505)
Povećanje zakonske rezerve	14	-	-	763	(763)	-
Ukupno transakcije s vlasnicima		*10.000*	-	*763*	*(18.268)*	*(7.505)*
Stanje 31. prosinca 2014.		**109.521**	**61.353**	**2.290**	**31.334**	**204.498**
Za godinu završenu 31. prosinca 2015.						
Stanje 1. siječnja 2015.		109.521	61.353	2.290	31.334	204.498
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		-	-	-	26.671	26.671
Transakcije s vlasnicima:						
Povećanje temeljnog kapitala	14	15.000	-	-	(15.000)	-
Isplata dividende	14	-	-	-	(11.342)	(11.342)
Ukupno transakcije s vlasnicima		*15.000*	-	-	*(26.342)*	*(11.342)*
Stanje 31. prosinca 2015.		**124.521**	**61.353**	**2.290**	**31.663**	**219.827**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2015.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)	**Bilješka**	**2015.**	**2014.**
Dobit prije oporezivanja		**33.418**	**28.954**
Usklađenja:			
Amortizacija nematerijalne imovine		10	5
Amortizacija materijalne imovine	10	2.138	2.395
Amortizacija ulaganja u nekretnine	11	3.148	3.247
Financijski rashodi – neto		432	840
Prihodi od kamata na depozite		(368)	(499)
Prihodi od prodaje nekretnina		-	(1.729)
Ostala usklađenja		12	16
Promjene radnog kapitala:			
Zalihe		-	(367)
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja		3.027	(574)
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		(135)	(61)
Novčani tok generiran poslovanjem		**41.682**	**32.227**
Plaćene kamate		(2.115)	(566)
Plaćeni porez na dobit		(4.546)	(1.736)
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti		**35.021**	**29.925**
Novčani tok iz ulagačkih aktivnosti			
Nabava nematerijalne imovine		(42)	(12)
Nabava materijalne imovine	10	(121)	(350)
Ulaganja u nekretnine	11	(102)	(332)
Primici od prodaje nekretnina		-	424
Primici od kamata na depozite		368	499
Izdaci u primljenim depozitima		(180)	(26)
Depoziti kod banaka		(3.181)	(21.899)
Neto novac korišten za ulagačke aktivnosti		**(3.258)**	**(21.696)**
Novčani tok iz financijskih aktivnosti			
Isplata dividende	14	(11.342)	(7.505)
Otplata posudbi		(15.321)	(3.388)
Novčani tok korišten za financijske aktivnosti		**(26.663)**	**(10.893)**
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		**5.100**	**(2.664)**
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		1.162	3.826
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		6.262	1.162

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

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

Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama.

Društvo je podružnica Sutivan Investments Anstalt, Vaduz (registrirano u Lihtenštajnu), a krajnje matično i kontrolno društvo je Vallum Foundation, registriran u Vaduzu, Liechtenstein (2014.: E. Abaroa Foundation, Vaduz, Liechtenstein).

Na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine dionice Društva kotiraju na redovitom tržištu Zagrebačke burze.

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

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

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

2.1 Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI) primjenom metode povijesnog troška.

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI) zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješci 4.

Promjene računovodstvene politike i objava

(a) Standardi i tumačenja koji su primijenjeni i na snazi:

Društvo je za svoje izvještajno razdoblje koje započinje 1. siječnja 2015. godine usvojilo sljedeće nove i dopunjene MSFI-je koje je odobrila Europska unija i koji su relevantni za financijske izvještaje Društva:

- Godišnja poboljšanja za izvještajni ciklus od 2010. do 2012. godine se sastoje od promjena na sedam standarda (MSFI 1, MSFI 3, MSFI 8, MSFI 13, MRS 16 i MRS 28 te MRS 24).
- Godišnja poboljšanja za izvještajni ciklus od 2011. do 2013. godine se sastoje od promjena na četiri standarda (MSFI 2, MSFI 3, MSFI 13 te MRS 40).
- Planovi definiranih primanja: doprinosi zaposlenika - dodaci MRS-u 19.

Usvajanje ovih poboljšanja nije imalo utjecaja na tekuće razdoblje kao ni na prethodna razdoblja te vjerojatno neće imati utjecaja na buduća razdoblja.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.1 Osnove sastavljanja (nastavak)

(b) Standardi i tumačenja koji su objavljeni, ali još nisu na snazi:

Objavljeno je nekoliko novih standarda i dodataka MSFI-vima te smjernica Odbora za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja (IFRIC) koji još nisu na snazi za izvještajna razdoblja koja završavaju 31. prosinca 2015. godine i koje Društvo nije ranije usvojilo. Ne očekuje se da će ove promjene imati značajan utjecaj na buduće financijske izvještaje Društva, osim sljedećih standarda:

- *MSFI 9 Financijski instrumenti i povezani dodaci raznim drugim standardima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine)*

MSFI 9 regulira klasifikaciju, mjerenje i prestanak priznavanja financijske imovine i financijskih obveza i uvodi nova pravila za računovodstvo zaštite. U prosincu 2014. godine, Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde unio je daljnje promjene u pravila klasifikacije i mjerenja te je uveo novi model umanjenja vrijednosti. Uvođenjem ovih promjena, MSFI 9 je sada dovršen.

Uprava trenutno procjenjuje moguće efekte primjene novog standarda MSFI 9 na svoje financijske izvještaje. Uprava će navedeni standard usvojiti s datumom stupanja na snagu i nakon usvajanja od strane Europske unije.

- *MSFI 15 Prihodi od ugovora s kupcima i povezani dodaci raznim drugim standardima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine)*

Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde izdao je novi standard za priznavanje prihoda. On će zamijeniti MRS 18 koji pokriva ugovore za robu i usluge i MRS 11 koji pokriva ugovore o izgradnji.

Novi standard temelji se na načelu da se prihodi priznaju kada se kontrola nad dobrima ili uslugama prenosi na kupca – tako da pojam kontrole zamjenjuje postojeći pojam rizika i koristi.

Uprava u ovom trenutku ne može procijeniti utjecaj novih pravila na svoje financijske izvještaje, već će provesti detaljniju procjenu utjecaja u sljedećih dvanaest mjeseci. Uprava će navedeni standard usvojiti s datumom stupanja na snagu i nakon usvajanja od strane Europske unije.

- *MSFI 16 Najmovi (objavljen u siječnju 2016. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1.siječnja 2019. godine)*

Novim se standardom utvrđuju pravila priznavanja, mjerenja, prezentiranja i objave najmova. Uprava smatra da izmjene standarda neće imati značajan utjecaj na financijske izvještaje.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.2 Izvještavanje o poslovnim segmentima

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

2.3 Strane valute

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

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti
Transakcije u stranim sredstvima plaćanja prevode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Dobici i gubici od tečajnih razlika koje se odnose na posudbe i novac i novčane ekvivalente prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „financijskih prihoda ili rashoda". Sve ostale negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u 'ostali dobici/(gubici) – neto'.

2.4 Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se uglavnom na poslovne zgrade i zemljišta koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti i Društvo se njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno.

Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe od 31 godine. Procjena korisnog vijeka uporabe opisana je u bilješci 4. Društvo je utvrdilo da je rezidualna vrijednost nula.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete sveobuhvatnu dobit kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u materijalnu imovinu te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.5 Nematerijalna imovina

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

2.6 Materijalna imovina

Materijalna imovina uključuje zemljište, zgrade i opremu i iskazuje se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Trošak materijalne imovine obuhvaća njenu nabavnu cijenu i sve izravne troškove koji se mogu pripisati. Trošak uključuje trošak zamjene dijela postojeće materijalne imovine u vrijeme nastanka troška, ako su ispunjeni kriteriji priznavanja, a isključuje troškove svakodnevnog servisiranja materijalne imovine.

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

Zemljište se ne amortizira. Amortizacija materijalne imovine obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Godišnje stope amortizacije temeljene na korisnom vijeku trajanja imovine koji je:

Zgrade	17 – 31 godina
Oprema	2 – 20 godina

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

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

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

2.7 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

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

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.8 Financijski instrumenti

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

(a) Krediti i potraživanja
Krediti i potraživanja predstavljaju nederivativnu financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjem koja ne kotira na aktivnom tržištu. Iskazana je u okviru kratkotrajne imovine, osim imovine s dospijećem dužim od 12 mjeseci nakon datuma bilance. Takva se imovina klasificira kao dugotrajna imovina. Potraživanja se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope. Provjera umanjenja vrijednosti potraživanja opisana je u bilješci 2.7.

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

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

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

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

2.9 Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca provodi se kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Značajne financijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima, smatraju se pokazateljima umanjenja vrijednosti potraživanja od kupaca. Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja, a predstavlja sadašnju vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih korištenjem efektivne kamatne stope. Iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca, kao i prihodi od naplaćenih ranije otpisanih potraživanja iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru 'Ostalih poslovnih rashoda'.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.10 Zalihe

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

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

2.15 Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV. Na dan 31. prosinca 2015. godine stopa PDV-a bila je 25% (2014.: 25%).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.16 Tekući i odgođeni porez na dobit

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

Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak).

Odgođeni porez na dobit mjeri se poreznim stopama za koje se očekuje da će se primjenjivati u razdoblju kada će imovina biti nadoknađena ili obveza podmirena, na temelju poreznih stopa koje su, i poreznih zakona koji su, na snazi ili se djelomično primjenjuju na datum bilance. Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika.

2.17 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja
U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika koji su članovi obveznih mirovinskih fondova obavlja redovita plaćanja doprinosa sukladno zakonu. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

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

2.18 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja za buduće gubitke iz poslovanja se ne priznaju. Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban odljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak i ako je vjerojatnost odljeva sredstava u odnosu na bilo koju stavku koja se nalazi u istoj kategoriji obveza mala.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, korištenjem diskontne stope prije poreza, koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.19 Najmovi

Društvo je najmodavac
Imovina dana pod poslovni najam amortizira se tijekom očekivanog korisnog vijeka trajanja jednako kao slična ostala imovina. Prihod od najma evidentira se ravnomjerno tijekom trajanja najma, čak ako primici nisu ravnomjerni, osim ako ne postoji druga sustavna osnova koja bolje predstavlja vremenski okvir u kojem sučeljavaju korist od najma i amortiziranje imovine dane u najam.

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

2.20 Priznavanje prihoda

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

(a) Prihodi od najma
Prihod od najma određuje se temeljem sklopljenog ugovora s najmoprimcem s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove trajanja najma u rasponu od 1 do 15 godine. Prihod od najma priznaje se primjenom pravocrtne metode tijekom trajanja najma, čak iako primici nisu uravnoteženi.

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

(c) Prihodi od kamata
Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenta. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima priznaje se kao prihod od kamata.

2.21 Raspodjela dividendi

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

2.22 Zarada po dionici

Zarada po dionici izračunava se na način da se dobit ili gubitak dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem sudjelujućih dionica koje su izdane tijekom godine.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključujući valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Društvo je izloženo riziku fluktuacije tečajeva stranih valuta, koji predstavlja rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati zbog promjena pripadajućeg tečaja strane valute. Društvo je izloženo valutnom riziku temeljem depozita kod banaka i posudbi izraženih u eurima. Društvo ostvaruje prihode na domaćem tržištu i iskazuje ih u hrvatskim kunama. Međutim, iako se fakturiranje obavlja u kunama, svi ugovori vezani su uz euro. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate. Društvo ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku.

Financijska imovina i obveze Društva unutar opsega MRS-a 39 na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine izražene su u sljedećim valutama:

2015.	**EURO**	**HRK**	**Ukupno**
Financijska imovina			
Novac u banci i blagajni	218	6.044	6.262
Depoziti kod banaka	40.786	-	40.786
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	-	31.090	31.090
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	108	685	793
	41.112	**37.819**	**78.931**
Financijske obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	278	278
Posudbe	10.164	-	10.164
	10.164	**278**	**10.442**
2014.			
Financijska imovina			
Novac u banci i blagajni	172	990	1.162
Depoziti kod banaka	37.541	-	37.541
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	-	31.090	31.090
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	-	4.645	4.645
	37.713	**36.725**	**74.438**
Financijske obveze			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	1.615	2.599	4.214
Posudbe	25.489	-	25.489
	27.104	**2.599**	**29.703**

Primarna metoda Društva za upravljanje valutnim rizikom je uskladiti glavne novčane odljeve Društva s valutom u kojoj su izraženi glavni novčani priljevi (kao što su prihodi od najma). To se u pravilu postiže dobivanjem kredita u relevantnoj valuti. U 2014. godini, Društvo je oročavalo depozite kod banaka u eurima.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2015. godine, kada bi kuna oslabila/ojačala za 1% (2014.: 1%) u odnosu na euro, uz pretpostavku da su svi ostali pokazatelji ostali nepromijenjeni, dobit nakon poreza za godinu bila bi 248 tisuće kuna niža/viša (2014.: 85 tisuća kuna niža/viša), uglavnom kao rezultat negativnih/pozitivnih tečajnih razlika nastalih preračunom depozita kod banaka i posudbi iskazanih u eurima.

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

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

	Kamatne stope	**Fiksna stopa**	**Varijabilna stopa**	**Ukupno**
2015.:				
Depoziti kod banaka	1,20% - 3,60%	40.786	-	40.786
Obveze po kreditima	4%	10.163	-	10.163
2014.:				
Depoziti kod banaka	1,85% - 3,60%	9.117	28.424	37.541
Obveze po kreditima	2,47% - 4%	12.464	13.025	25.489

Financijski instrumenti s promjenjivim stopama izraženi su u eurima. Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

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

Društvo ne analizira izloženost kamatnom riziku. Međutim, napravljena je simulacija primjenom povijesnih podataka o promjenama kamatnih stopa na posudbe. Na dan 31. prosinca 2015. godine, kada bi se kamatne stopa povećale/smanjile za 1 postotni bod, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu bila bi 128 tisuća kuna viša/niža, kao rezultat višeg/nižeg prihoda od kamata na depozite.

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

(iii) Cjenovni rizik

Društvo je izloženo riziku promjene cijena vlasničkih vrijednosnica budući da ima ulaganje u dionice klasificirane kao financijska imovina raspoloživa za prodaju. Obzirom da navedene dionice ne kotiraju, Društvo ne može pouzdano odrediti fer vrijednost ulaganja na dan bilance stoga je isto iskazano po trošku stjecanja. Priroda poslovanja Društva i nepostojanje robnih ugovora značajno ograničavaju izloženost riziku promjene cijene roba.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

(b) Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik od neispunjavanja obveza jedne strane u financijskom instrumentu, a što bi moglo prouzročiti nastanak financijskog gubitka drugoj strani. Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz depozita kod banaka, novca i potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja.

Maksimalna izloženost kreditnom riziku na dan bilance je kako slijedi:

	2015.	**2014.**
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	793	4.645
Depoziti kod banaka	40.786	37.541
Novac i novčani ekvivalenti	6.262	1.162
	47.841	**43.348**

Na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine društvo nema ispravljena potraživanja. Kreditna kvaliteta je kako slijedi:

(u tisućama kuna)	**Potraživanja od kupaca**	**Depoziti kod banaka**	**Novac i novčani ekvivalenti**	**Ukupno**
2015.				
Nedospjela i neispravljena	52	40.786	6.262	**47.100**
Dospjela, ali neispravljena	741	-	-	**741**
	793	40.786	6.262	**47.841**
2014.				
Nedospjela i neispravljena	3.704	37.541	1.162	**42.407**
Dospjela, ali neispravljena	941	-	-	**941**
	4.645	37.541	1.162	**43.348**

Dospjela potraživanja su kako slijedi:

	2015.	**2014.**
	(u tisućama kuna)	
Do 30 dana	359	127
30 do 60 dana	99	239
60 do 90 dana	187	372
90 do 180 dana	54	188
Više od 180 dana	42	15
Na dan 31. prosinca	**741**	**941**

Dospjelim potraživanjima vrijednost nije umanjena jer ih Uprava procjenjuje u potpunosti nadoknadivima. Politike Društva osiguravaju da se prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Naplata potraživanja od kupaca djelomično je osigurana depozitima. Kupci nisu podijeljeni u skupine prema kreditnoj sposobnosti – svi imaju odgodu plaćanja od 8 dana te nemaju kreditni limit. Tijekom 2015. Društvo je otpisalo potraživanja od kupaca u iznosu od 22 tisuće kuna (2014.: -). Za ostala potraživanja naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Kupci uglavnom kasne u plaćanju u roku od 30 dana nakon dana dospijeća. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena. Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Društvo primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj financijskoj ustanovi. Novčane transakcije provode se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka koje nemaju kreditnu ocjenu, ali njihove matice prema Standard & Poor's imaju kreditnu ocjenu BBB i BBB- (2014.: BBB- i A-).

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

(c) Rizik likvidnosti

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

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

(u tisućama kuna)	**Do 1 godine**	**Između 1 i 5 godina**	**Više od 5 godina**	**Ukupno**
Na dan 31. prosinca 2015.				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	312	1.428	465	2.205
Posudbe	2.620	8.469	-	11.089
	2.932	**9.897**	**465**	**13.294**
Na dan 31. prosinca 2014.				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	2.159	1.428	672	4.259
Posudbe	15.744	9.972	1.156	26.872
	17.903	**11.400**	**1.828**	**31.131**

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom

Cilj Društva prilikom upravljanja kapitalom je održavanje sposobnosti Društva za nastavak daljnjeg poslovanja kako bi se osigurali povrati i koristi drugim zainteresiranim strankama, kao i održavanje optimalne strukture kapitala kako bi se smanjio trošak kapitala. U svrhu smanjivanja ili usklađenja strukture kapitala, Društvo može uskladiti iznos zadržane dobiti koji se plaća vlasniku, vratiti kapital vlasniku, povećati temeljni kapital ili prodati imovinu za potrebe smanjivanja duga.

Društvo nadzire kapital u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske koji zahtijevaju minimalni uplaćeni kapital od 200 tisuća kuna te formiranje zakonskih rezervi od dobiti sve dok ukupne rezerve ne dosegnu 5% dioničkog kapitala Društva. Zakonske rezerve nisu raspodjeljive. Vlasnici ne zahtijevaju nikakve posebne mjere u pogledu upravljanja kapitalom.

3.3 Procjena fer vrijednosti

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

Fer vrijednost dugoročnih obveza po kreditima približno je jednaka knjigovodstvenoj vrijednosti zbog ugovorenih tržišnih kamatnih stopa i rokova dospijeća. Fer vrijednost dugoročnih beskamatnih depozita je procijenjena diskontiranjem budućih novčanih tokova primjenom kamatne stope na posudbe na iznos od 1.682 tisuća kuna (2014.: 1.794 tisuću kuna).

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

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

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

Procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine

Proces utvrđivanja korisnog vijeka uporabe imovine u obzir uzima specifične mikroekonomske uvjete područja na kojem se nalazi nekretnina. Većina nekretnina je vrlo stara. Uglavnom su izgrađene od kamena i nalaze u starom gradu Dubrovniku i okolnim područjima. Uzimajući u obzir dosadašnju iskorištenost kapaciteta i procjenom korištenja imovine u narednim periodima, a prema iskustvu sa sličnim nekretninama i tržišnoj praksi, korisni vijek nekretnina je procijenjen na 31 godinu.

Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2015. godini bio 10% duži, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi veća za 228 tisuća kuna (2014.: 269 tisuća kuna). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2015. godini bio 10% kraći, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi manja za 281 tisuća kuna (2014.: 246 tisuća kuna).

BILJEŠKA 5 – PRIHODI

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Prihodi od najma	10.077	9.169
Prihodi od prodaje ulaznica	37.436	31.733
	47.513	**40.902**

BILJEŠKA 6 – TROŠKOVI ZAPOSLENIKA

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Bruto plaće	2.789	2.613
Doprinosi na plaće	480	439
	3.269	**3.052**

Na dan 31. prosinca 2015. godine Društvo je imalo 16 zaposlenika (2014.: 14).

U iznos bruto plaća uključen je iznos od 468 tisuća kuna (2014.: 426 tisuću kuna) definiranih doprinosa za mirovinsko osiguranje koji su uplaćeni ili se uplaćuju u obvezne mirovinske fondove.

BILJEŠKA 7 – OSTALI POSLOVNI RASHODI

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Doprinosi koji ne ovise o prihodu	564	305
Intelektualne usluge	528	622
Poslovna putovanja i ostala primanja zaposlenih	238	217
Troškovi banaka	243	130
Premije osiguranja	288	286
Održavanje	706	619
Zaštitarske usluge	297	324
Otkazivi najam /i/	292	270
Trošak materijala i ostalih vanjskih usluga	960	985
Troškovi provizije agencijama za prodaju ulaznica	806	673
Ostali poslovni rashodi	681	345
	5.603	**4.776**

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

BILJEŠKA 8 – POREZ NA DOBIT

Porez na dobit Društva prije oporezivanja razlikuje se od teoretskog iznosa koji bi se izračunao po poreznoj stopi od 20% (2014.: 20%) kako slijedi:

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Dobit prije oporezivanja	**33.418**	**28.954**
Porez na dobit po stopi od 20%	6.684	5.791
Učinak porezno nepriznatih troškova	63	75
Reinvestirana dobit	-	(3.000)
Porez na dobit	**6.747**	**2.866**
Efektivna porezna stopa	**20,19%**	**9,90%**

Sukladno članku 6. st. 1. točka 6. Zakona o porezu na dobit Uprava je odlučila reinvestirati dobit razdoblja u iznosu od 15 milijuna kuna i povećati temeljni kapital u 2015. godini sukladno posebnim propisima. U 2014. godini temeljni kapital je povećan za 10 milijuna kuna iz reinvestirane dobiti (bilješka 14).

Na dan 31. prosinca 2015. godine, obveza poreza na dobit iznosi 1.979 tisuća kuna. Na dan 31. prosinca 2014. godine predujmovi poreza na dobiti Društva iznosili su 222 tisuće kuna.

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

BILJEŠKA 9 – OSNOVNA I RAZRIJEĐENA DOBIT PO DIONICI

Dobit po dionici u iznosu od 8,00 kuna (2014.: 7,82 kuna) obračunava se na temelju neto dobitka Društva u iznosu od 26.671 tisuća kuna (2014.: 26.088 tisuća kuna) i ponderiranog prosječnog broja izdanih redovnih dionica koji je bio 3.335.801 (2014.: 3.335.801).

BILJEŠKA 10 – MATERIJALNA IMOVINA

(u tisućama kuna)	**Zemljište i zgrade**	**Oprema**	**Ukupno**
Na dan 31. prosinca 2013.			
Nabavna vrijednost	24.881	22.606	47.487
Akumulirana amortizacija	(2.088)	(5.325)	(7.413)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**22.793**	**17.281**	**40.074**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.			
Stanje na dan početne bilance	22.793	17.281	40.074
Povećanja	64	286	350
Smanjenja	-	(15)	(15)
Amortizacija	(1.058)	(1.337)	(2.395)
Stanje na dan 31. prosinca	21.799	16.215	38.014
Na dan 31. prosinca 2014.			
Nabavna vrijednost	24.947	21.218	46.165
Akumulirana amortizacija	(3.148)	(5.003)	(8.151)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**21.799**	**16.215**	**38.014**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2015.			
Stanje na dan početne bilance	21.799	16.215	38.014
Povećanja	-	121	121
Smanjenja	-	(5)	(5)
Amortizacija	(1.061)	(1.077)	(2.138)
Stanje na dan 31. prosinca	**20.738**	**15.254**	**35.992**
Na dan 31. prosinca 2015.			
Nabavna vrijednost	24.947	21.334	46.281
Akumulirana amortizacija	(4.209)	(6.080)	(10.289)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**20.738**	**15.254**	**35.992**

Na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine zemljišta i zgrade su založeni za osiguranje povrata kredita od banke.

BILJEŠKA 11 – ULAGANJA U NEKRETNINE

(u tisućama kuna)	Zemljište i zgrade	Imovina u pripremi	Ukupno
Na dan 31. prosinca 2013. godine			
Nabavna vrijednost	143.959	14.921	158.880
Akumulirana amortizacija	(32.436)	-	(32.436)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**111.523**	**14.921**	**126.444**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.			
Stanje na dan početne bilance	111.523	14.921	126.444
Povećanja	174	158	332
Smanjenje /i/	(2.318)	-	(2.318)
Amortizacija	(3.247)	-	(3.247)
Stanje na dan 31. prosinca	106.132	15.079	121.211
Na dan 31. prosinca 2014. godine			
Nabavna vrijednost	136.111	15.079	151.190
Akumulirana amortizacija	(29.979)	-	(29.979)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**106.132**	**15.079**	**121.211**
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2015.			
Stanje na dan početne bilance	106.132	15.079	121.211
Povećanja	102	-	102
Smanjenje	-	(7)	(7)
Amortizacija	(3.148)	-	(3.148)
Stanje na dan 31. prosinca	**103.086**	**15.072**	**118.158**
Na dan 31. prosinca 2015. godine			
Nabavna vrijednost	136.213	15.072	151.285
Akumulirana amortizacija	(33.127)	-	(33.127)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**103.086**	**15.072**	**118.158**

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

/i/ Tijekom 2014. godine, Društvo je prodalo nekretninu neto knjigovodstvene vrijednosti 2.318 tisuća kuna i ostvarilo dobit od prodaje u iznosu od 1.729 tisuća kuna koja je iskazana u ostalim dobicima/(gubicima) – neto.

BILJEŠKA 11 – ULAGANJA U NEKRETNINE (nastavak)

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

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Nabavna vrijednost	103.623	102.537
Akumulirana amortizacija	(31.670)	(28.538)
Neto knjigovodstvena vrijednost	**71.953**	**73.999**

Društvo iznajmljuje poslovne prostore na temelju ugovora o najmu koji imaju mogućnost produljenja. U 2015. godini, Društvo je ostvarilo 10.077 tisuća kuna (2014.: 9.169 tisuća kuna) prihoda od najma.

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

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Do 1 godine	9.951	7.245
Od 1 do 5 godina	22.521	25.951
Više od 5 godina	23.990	5.234
	56.462	**38.430**

BILJEŠKA 12 – FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

Financijsku imovinu raspoloživu za prodaju čini ulaganje u dionice društva Jadranski luksuzni hoteli d.d., Dubrovnik u iznosu od 31.090 tisuća kuna.

BILJEŠKA 13 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Potraživanja od kupaca	787	4.642
Potraživanja od povezanih strana	6	3
Depoziti kod banaka	40.786	37.541
Ostala potraživanja	157	158
	41.736	**42.344**

Depoziti kod banaka su oročeni na rok duži od 3 mjeseca i nisu novčani ekvivalent.

BILJEŠKA 14 – KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine temeljni kapital Društva raspodijeljen je na 3.335.801 redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

U 2015. godini Društvo je povećalo temeljni kapital reinvestiranjem dobiti u iznosu od 15 milijuna kuna (2014.: 10 milijuna kuna). Na dan 31. prosinca 2015. godine, temeljni kapital iznosi 124.521 tisuću kuna (2014: 109.521 tisuću kuna).

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

Struktura dioničara na dan 31. prosinca 2015. i 2014. godine:

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

U lipnju 2015. godine, Glavna skupština Društva odobrila je isplatu dividende u iznosu od 11.342 tisuća kuna, od kojih se 10.675 tisuća kuna odnosi na dividendu iz dobiti 2014. godine, a ostatak na dividendu iz zadržane dobiti.

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

Zakonske rezerve

U 2014. godini zakonske rezerve su povećane za 763 tisuća kuna iz dobiti 2013. godine i iznose 2.290 tisuća kuna.

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

BILJEŠKA 15 – POSUDBE

(u tisućama kuna)	**2015.**	**2014.**
Dugoročne		
Banke	7.905	10.198
	7.905	10.198
Kratkoročne		
Dospjele obveze po posudbama - Matično društvo (bilješka 18)	-	13.025
Tekuće dospijeće dugoročnih posudbi - banke	2.259	2.266
	2.259	15.291
Ukupno posudbe	**10.164**	**25.489**

U siječnju 2015. godine Društvo je podmirilo sve dospjele obveze po kreditima matičnom društvu. Dugoročne posudbe od banaka dospijevaju 2020. godine. Posudbe banaka osigurane su nekretninama (bilješke 10 i 11).

Dospijeće dugoročnih posudbi:

	2015.	**2014.**
	(u tisućama kuna)	
Između 1 i 2 godine	2.259	2.266
Između 2 i 5 godina	5.646	6.799
Više od 5 godina	-	1.133
	7.905	**10.198**

BILJEŠKA 16 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Dugoročne obveze:		
Depoziti /i/	1.893	2.100
Kratkoročne obveze:		
Dobavljači u zemlji	279	499
Obveza za kamate /ii/	-	1.615
Kratkoročni depoziti	33	45
Obveza za PDV	178	162
Obveze za plaće	234	221
Ostale obveze	347	252
	1.071	2.794
	2.964	**4.894**

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

/ii/ Obveze za kamate su podmirene u siječnju 2015. godine.

BILJEŠKA 17 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

17.1 Preuzete obveze - kapitalne obveze

Na dan 31. prosinca 2015. godine ugovorene investicije za materijalnu imovinu koje nisu priznate u financijskim izvještajima Društva iznose 3 milijuna kuna (2014.: -).

17.2 Potencijalne obveze

Temeljem Zakona o žičarama za prijevoz osoba između davatelja koncesije i Društva tijekom 2015. godine bio je postignut dogovor o koncesijskim uvjetima te je tako Društvo bilo podnijelo Zahtjev za dobivanje koncesije. Gradsko vijeće, kao ovlašteno tijelo davatelja koncesije, je na svojoj sjednici održanoj krajem 2015. godine, donijelo zaključak o koncesijskim uvjetima i zatražilo odobrenje od nadležnih državnih tijela za zaključkom utvrđene koncesijske uvjete. Do dana sastavljanja ovog Izvješća davatelj koncesije nije prikupio predmetna odobrenja od svih, Zakonom propisanih, državnih tijela te nije Društvu dostavio prijedlog ugovora o koncesiji. Obzirom na navedeno Uprava ne može pouzdano procijeniti iznos koncesijske obveze niti datum od kada obveza plaćanja koncesijske naknade stupa na snagu.

BILJEŠKA 18 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA

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

Društvo ostvaruje poslovne transakcije s matičnim društvom, podružnicom i ostalim povezanim društvima unutar Vallum Foundation (2014.: E. Abaroa Foundation), strankama pod zajedničkom kontrolom.

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s matičnim društvom za godine koje su završile 31. prosinca 2015. i 2014. su kako slijedi:

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Obveza za kamatu	-	1.615
Posudbe (bilješka 15)	-	13.025
Rashodi od kamata	21	275

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s ostalim povezanim strankama za godine koje su završile 31. prosinca 2015. i 2014. su kako slijedi:

	2015.	2014.
	(u tisućama kuna)	
Prihodi od najma	378	323
Poslovni rashodi	172	148
Potraživanja od kupaca	6	3

Naknade ključnom managementu

Naknade ključnom managementu u iznosu od 1.620 tisuća kuna (2014.: 1.447 tisuće kuna) odnose se na plaće ključnog managementa koji se sastoji od 2 osobe (2014.: 2). Naknade managementu uključuju 226 tisuća kuna (2014.: 204 tisuća kuna) doprinosa plaćenih obveznom mirovinskom fondu.

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana (2014.: 3) koji ne primaju naknadu.

BILJEŠKA 19 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA

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

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

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

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2015. godine su kako slijedi:

(u tisućama kuna)	**Upravljanje nekretninama**	**Žičara**	**Ukupno**
Prihodi	10.077	37.436	47.513
Ostali prihodi	368	145	513
Troškovi zaposlenika	(341)	(2.928)	(3.269)
Amortizacija	(3.121)	(2.175)	(5.296)
Ostali poslovni rashodi	(1.538)	(4.065)	(5.603)
Ostali gubici – neto	-	(8)	(8)
Financijski rashodi	(66)	(366)	(432)
Dobit prije oporezivanja	5.379	28.039	33.418
Porez na dobit	(1.086)	(5.661)	(6.747)
Neto dobit	**4.293**	**22.378**	**26.671**
Ukupna imovina	**197.130**	**37.804**	**234.934**
Ukupne obveze	**4.556**	**10.551**	**15.107**
Kapitalna ulaganja	**102**	**121**	**223**

BILJEŠKA 19 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA (nastavak)

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

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

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

Obveze se alociraju na temelju poslovanja segmenta.