

## IZVJEŠĆE UPRAVE O STANJU DRUŠTVA U 2013. GODINI

Poštovani dioničari,

ovime Vam se prezentira godišnje izvješće Uprave o stanju Društva sukladno odredbama članaka 250.a i 250. b Zakona o trgovačkim društvima.

Za istaknuti je da je svrha izrade ovog izvješća, od stupanja na snagu Zakona o tržištu kapitala, dobrim dijelom izgubljena budući da sve relevantne podatke o poslovanju i o samom Društvu dioničari imaju prilike dobivati tijekom same godine (na koju se izvješće odnosi) te u konačnom godišnjem izvješću, koje se, sukladno odredbama tog propisa, ima objaviti najkasnije do kraja mjeseca travnja naredne godine, tj. znatno ranije no što se održava sjednica Glavne skupštine našeg društva kojoj se ovo izvješće podnosi. Predmetna izvješća (kvartalna međuizvješća Uprave, konačno godišnje izvješće kao i revizorsko izvješće) kao i obavijesti o materijalnim činjenicama su, sukladno obvezama propisanim Zakonom o tržištu kapitala, objavljena na web stranicama:

- a) Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr))
- b) Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ([www.hanfa.hr](http://www.hanfa.hr))
- c) Društva ([www.excelsa-realestate.com](http://www.excelsa-realestate.com))

Obavijesti da su predmetna izvješća objavljena s navedenom web adresom na kojoj su ista objavljena u svojem cjelovitom sadržaju su u propisanim rokovima bila objavljivana po Hrvatskoj izvještajnoj novinskoj agenciji.

Ističe se da su sva kvartalna izvješća za 2013. godinu kao i godišnje izvješće i to nekonsolidirano i konsolidirano, i dalje prisutna na web stranicama samog Društva te Zagrebačke burze kao i HANFA-e (sukladno pravilima o vremenskoj dostupnosti istih same HANFA-e) te se u odnosu na ista upućuje na te izvore. Ipak, a radi dostupnosti na jednom mjestu i istovremenog izbjegavanja ponavljanja, ovom Godišnjem izvješću kao Dodatak I priključen je dio Izvješća Uprave u sastavu Konačnog godišnjeg izvješća za 2013. godinu.

Obzirom na navedeno Uprava će se u osnovnom dijelu ovog izvješću ograničiti na informacije povrh onih koje je Uprava davala u gore opisanim izvješćima a koje informacije mogu pomoći stvaranju cjelovitije slike o Društvu.

### 1) *Važniji poslovni događaji u 2013. 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

## NEKRETNINE

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 2013. godine, Društvo je bilo usmjereno na postizanje sklapanja ugovora o zakupu za nekretnine koje tada nisu bile izdane u zakup (nekretnine u Poreču i Puli te jedna nekretnina u blizini Dubrovnika). Kao rezultat tih nastojanja u lipnju 2013. godine sklopio se je višegodišnji ugovor o zakupu za nekretninu u Puli (poslovni prostor u prizemlju stambene zgrade).

Tijekom 2013. godine Uprava i Nadzorni odbor su donijeli stratešku odluku o repozicioniranju investicije Društva u hotelijerstvo. Naime Društvo je imalo značajan udio svoje bilančne vrijednosti u nekretninama koje čine hotel Odisej na otoku Mljetu a hotelijerstvom se je bavilo putem društva kćerke Atlas hotel Odisej d.o.o. u kojem je Društvo imalo 100% poslovnih udjela. Kako je hotelijersko poslovanje godinama proizvodilo loše poslovne rezultate Društvo je odlučilo sudjelovati u postupku pripajanja raznih vlasnički povezanih hotelskih kuća društvu Hotel Dubrovnik Palace d.d. koje društvo je naknadno promijenilo tvrtku tako da glasi Jadranski luksuzni hoteli d.d. Tako je Društvo prvo povećalo temeljni kapital društva Atlas hotel Odisej d.o.o. unosom nekretnina koje čine hotel Odisej a potom je društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. pripojeno društvu Jadranski luksuzni hoteli d.d. zauzvrat čega je Društvu pripalo 2.350.938 dionica društva Jadranski luksuzni hoteli d.d. Udio Društva u temeljnom kapitalu društva Jadranski luksuzni hoteli d.d., nakon što su se ovom društvu pridružila još i društva Hoteli Croatia d.d. i Hotel Kompas d.d., iznosi 2,49%. Na ovaj način nekretninsko hotelijerski portfelj Društva, ranije koncentriran u jednom hotelu s tri zvjezdice smještenom na otoku Mljetu, sada je pretvoren u financijsku imovinu – udjel od 2,49% dionica u društvu koje je vlasnik ukupno 8 hotela i to: hotel Croatia u Cavtatu (5 zvjezdica), hotel Supetar u Cavtatu (3 zvjezdice), hotel Grand Villa Argentina u Dubrovniku (5 zvjezdica), hotel Excelsior u Dubrovniku (5 zvjezdica), hotel Bellevue u Dubrovniku (5 zvjezdica), hotel Dubrovnik Palace u Dubrovniku (5 zvjezdica), hotel Kompas u Dubrovniku (3 zvjezdice) i hotel Odisej na Mljetu (3 zvjezdice). Kao dio ove transakcije društvo je uspjelo naplatiti svoja potraživanja od Atlas hotel Odisej d.o.o. (zakupnina za prvih 5 mjeseci 2013, zakupnina za cijelu 2012 i 2011 godinu) u ukupnom iznosu od 5,6 milijuna kuna brutto. Rezultat ove transakcije je također knjigovodstveni gubitak u iznosu od 4,66 milijuna kuna koji je nastao kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti nekretnina koje čine hotel Odisej te procjene vrijednosti ovih nekretnina učinjenih po sudskom vještaku u procesu povećanja temeljnog kapitala društva Atlas hotel Odisej d.o.o.

Tijekom 2013. godine Uprava je nastavila pratiti nekretninsko tržište u cilju pronalaska investicijskih prilika i kao rezultat toga u listopadu je učinjena kupnja građevinskog zemljišta površina 3000 m<sup>2</sup> u poslovnom centru Dubrovnika. Na ovom zemljištu Društvo namjerava razviti nekretninski projekt mješovite poslovno stambene namjene. Ova nekretnina kupljena je vlastitim sredstvima Društva.

U 2013. 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

## NEKRETNINE

jezgra, otok Lokrum itd. Tijekom godine žičara je svojim performansama premašila postavljene poslovni plan i nastavila opravdavati odluku Društva da uđe u ovu investiciju.

U studenom 2013. godine istekao je šestogodišnji zakup nekretnine naziva Lučarica koja nekretnina se nalazi na Stradunu u Dubrovniku. Zakupnik koji je ovu nekretninu držao u zakupu od 2007. godine koristio ju je kao trgovinu brenda Nike. Krajem studenog 2013. godine sklopljen je ugovor o zakupu ove nekretnine na rok od deset godina s društvom Bodega d.o.o. iz Zagreba. Namjera je zakupnika nekretninu redizajnirati u ugostiteljsko trgovački objekt koncepta La Bodega (koncept ostvaren po prvi put u Bogovićevoj ulici u Zagrebu).

Društvo je na Glavnoj skupštini održanoj 16. srpnja 2013. godine odlučilo iznos od 5 milijuna kuna reinvestirati te je tim iznosom povećan temeljni kapital Društva.

Tijekom 2013. godine Društvo je po prvi puta od svojeg osnutka dioničarima isplatilo dividendu. Isplaćena dividenda iznosila je ukupno 4,65 kn po dionici brutto a sastojala se je od dividende iz dobiti ostvarene u 2012. godini kao i iz zadržanih dobiti iz godina 2011. i 2010.

### **2) Upravljanje financijskim rizikom**

Upravljanje financijskim rizikom predmet je posebne pozornosti neovisnog vanjskog revizora Društva koji je isto detaljno objasnio u svojem izvješću koje je objavljeno krajem travnja 2014. godine na web stranicama navedenim u uvodu ovog izvješća.

Pored navedenog može se naglasiti:

#### **2.1. 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.

##### *(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 valutu EUR. 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 međutim Društvo znatan dio likvidnih kunkskih sredstava koristi za kupnju deviza (EUR) a kao protutežu dugoročnim posudbama iskazanim u istoj valuti.

##### *(ii) Cjenovni rizik*

## NEKRETNINE

Društvo nije izloženo riziku promjene cijena vlasničkih vrijednosnica budući da nema glavničkih instrumenata raspoloživih za prodaju. Priroda poslovanja Društva i nepostojanje robnih ugovora značajno ograničavaju izloženost riziku promjene cijene roba.

### *(b) Kreditni rizik*

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, položenim novčanim depozitima, zadužnicama i mjenicama. U slučajevima kada se radi o kupcu s dvojbena sposobnošću plaćanja zahtijeva se plaćanje unaprijed. Kupci, osim nekolicine s, po mišljenju Uprave, dvojbena sposobnošću plaćanja, nisu podijeljeni u skupine prema kreditnoj sposobnosti – svi imaju odgodu plaćanja od 8 dana te nemaju unaprijed propisani kreditni limit no stanje potraživanja od kupaca se redovito prati. Naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima te s zaostatom od do 30 dana.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Društvo primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj financijskoj ustanovi. Većina novčanih transakcija provodi se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka Privredna banka Zagreb d.d. te Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb.

### *(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. Tijekom 2013. godine Društvo nije trebalo vanjsko financiranje. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve te redovito izrađuje mjesečne projekcije novčanih tokova. Društvo sve obveze plaća o dospijeću.

## **2.2. Procjena fer vrijednosti**

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

Za potrebe objavljivanja, fer vrijednost financijskih obveza procjenjuje se diskontiranjem budućih ugovornih novčanih tokova po tekućoj tržišnoj kamatnoj stopi koja je dostupna Društvu za slične financijske instrumente. U nedostatku ugovorenih uvjeta otplate, novčani tokovi definiraju se na temelju budućih planova Društva.

## **3.) Drugo**

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2013.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2013.
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.

## NEKRETNINE

- Društvo ima 12 zaposlenih na puno radno vrijeme

### **3.1. Primjena Kodeksa korporativnog upravljanja**

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

Odstupanja od prethodno označenog Kodeksa su sljedeća:

- 1) Društvo ne objavljuje kalendar važnih događaja jer ne vidi poslovne potrebe za tim.
- 2) Dnevni red sjednice Glavne skupštine nije objavljen na engleskom jeziku jer Društvo nje vidi poslovnu potrebu za istim.
- 3) Društvo ne omogućava dioničarima sudjelovanje na sjednici Glavne skupštine putem komunikacijskih tehnologija budući ne vidi poslovne potrebe za istim, ne posjeduje primjerene komunikacijske tehnologije kojima bi se omogućilo nedvojbeno utvrđivanje identiteta osobe koja bi na takav način sudjelovala u radu Glavne skupštine a niti je ikad bilo koji dioničar izrazio namjeru da usudjeluje na sjednici Glavne skupštine ovim putem.
- 4) Nadzorni odbor nije donio odluku o okvirnom planu rada tijekom godine
- 5) Nadzorni odbor nije donio unutarnja pravila rada
- 6) 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.
- 7) U Društvu ne postoji dugoročni plan sukcesije a obzirom da Društvo ima svega 12 zaposlenih radnika.
- 8) Nadzorni odbor nije ustrojio komisiju za imenovanja budući da ne vidi poslovne potrebe za istim.
- 9) Nadzorni odbor nije ustrojio komisiju za nagrađivanje budući ne vidi poslovne potrebe za istim.
- 10) Nadzorni odbor nije izradio ocjenu svojeg rada u prethodnom periodu
- 11) Društvo javno ne objavljuje iznos naknade koji se je platio vanjskim revizorima za obavljeni posao revizije financijskih izvješća no taj iznos je sukladan tarifi Komore revizora.

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

## NEKRETNINE

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.

### **3.2. Pregled vlasništva i upravljanja Društvom**

U trenutku sastavljanja ovog Izvješća Društvo ima izdatih ukupno 3.335.801 redovnu dionicu bez nominalnog iznosa. Na dan 31. 12.2013. godine najveći pojedinačni dioničar Društva bio je društvo Sutivan Investments Anstalt iz Vaduza, Heiligkreuz 6, Liechtenstein koje društvo drži 2.862.972 dionice što predstavlja 85,83% svih izdatih dionica. Drugi po veličini dioničar bio je CERP koji drži 56.353 dionice što predstavlja 1,69%. Svi ostali dioničari kojih je bilo blizu 1500 držali su preostalih 12,48% temeljnog kapitala a pojedinačno manje od 0,3%.

Društvom upravlja Uprava koja se sastoji od jednog člana imenovanog odlukom Nadzornog odbora od 07. svibnja 2011. godine a za člana Uprave je Statutom propisano da mu mandat traje 5 godina, da mora imati sedmi stupanj stručne spreme te znanje, u govori i pismu, najmanje jednog svjetskog jezika. Uprava Društva vodi poslove društva na vlastitu odgovornost s obvezom redovitih podnošenja izvješća Nadzornom odboru. Uprava Društva nije ovlaštena bez suglasnosti Nadzornog odbora sklapati poslove čija vrijednost prelazi 5% temeljnog kapitala Društva.

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana, njegov sastav se je tijekom 2011. godine djelomično izmijenio budući je mandat Nadzornom odboru izabranom 2007. godine istekao 03. srpnja 2011. godine da bi 25. kolovoza 2011. bio izabran novi Nadzorni odbor u sastavu Davor Lukšić Lederer (predsjednik) kojem je to prvi mandat u ovom tijelu, Patricio Tomas Balmaceda Tafra, (zamjenik predsjednika) kojem je to drugi mandat u ovom tijelu i Oscar Eduardo Hasbun Martinez (član) kojem je to prvi mandat u ovom tijelu. Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine. Nadzorni odbor održava svoje sjednice po potrebi a tijekom 2013. godine održao ih je 9.

#### **4) Očekivanja u 2014. godini**

Tijekom 2014. godine započeti će se razvijati nekretninski projekt na novokupljenom zemljištu te krajem godine obnova nekretnine (kuće) u predjelu Gruž u Dubrovniku. Odjel nekretnina će nominalno ostvariti pad prihoda u odnosu na prehodnu poslovnu godinu jer od 01. lipnja 2013. godine izostaju ranije postojeći prihodi od zakupa nekretnina koje čine hotel Odisej dok će, mjereći samo nekretnine koje su i u 2013. Godini bile u vlasništvu društva ostvariti blagi rast svih ključnih poslovnih pokazatelja. Od odjela žičare očekuje se blagi rast u odnosu na 2013. godinu.

Dubrovnik, 22. travnja 2014. godine

EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA  
Anto Rusković



EXCELSA  
NEKRETNINE

Dioničko društvo Dubrovnik 1



# NEKRETNINE

## DODATAK GODIŠNJEM IZVJEŠĆU UPRAVE O STANJU DRUŠTVA

### 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 99.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 31.12.2013. godine Društvo je imalo 14 zaposlenih radnika, svi na puno radno vrijeme.

Nadzorni odbor Društva sastoji se od 3 člana a to su Davor Luksic Lederer (predsjednik), Patricio Tomas Balmaceda Tafra (zamjenik predsjednika) i Oscar Eduardo Hasbun Martinez (član).

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

Na dan 31. prosinca 2013. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,04% dionica Društva, tj:

	Dionikar	Broj dionica	%
1	Josipina Ivančević Šestak	1.111.111	33,33%
2	STARIĆ	1.111.111	33,33%
3	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
4	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
5	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
6	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
7	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
8	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
9	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%
10	FRANJEVIĆ	1.111.111	33,33%

# NEKRETNINE

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

Tijekom 2013. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 35,602 milijuna kuna što u usporedbi s 2012. godinom (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) predstavlja rast poslovnih prihoda od 9,07%. Do predmetnog povećanja poslovnih prihoda došlo je zbog povećanja prihoda odjela žičara, jedne nekretnine više izdate u zakup nego tijekom 2012. godine kao i zbog redovitog rasta zakupnina u 2013. godini naspram prethodne godine. Istovremeno, valja uzeti u obzir da u razdoblju od 01. lipnja 2013 – 31. prosinca 2013. godine Društvo nije ostvarivalo prihode od zakupa hotela Odisej na Mljetu budući je hotel Odisej skupa s društvom Atlas hotel Odisej d.o.o. (ranijom podružnicom Društva) u svibnju 2013. godine pripojen društvu Jadranski luksuzni hoteli d.d. Tako je tijekom 2013. godine na ime zakupnine od hotela Odisej Društvo ostvarilo prihod od 0,993 milijuna kuna dok je tijekom 2012. godine ostvarilo prihod od 2,144 milijuna kuna.

Tijekom 2013. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 18,520 milijuna kuna i isti su za 7,302 milijuna kuna ili 65% veći nego u usporednom razdoblju. Ovoliki rast poslovnih troškova u 2013. godini rezultat je porasta troška amortizacije, koji trošak je porastao za 60,3% ili 2,274 milijuna kuna te jednokratnog troška povezanog s transakcijom s hotelom Odisej što je rezultiralo troškom od 4,66 milijuna kuna. Kumulativni učinak ova dva troška iznosi 6,934 milijuna kuna tj. predstavlja 94,96% ukupnog porasta poslovnih troškova u 2013. godini naspram 2012. godine.

Netto financijski rezultat je negativan za 0,4 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio negativan za 0,72 milijuna kuna te je rezultat na ovoj poziciji 45% bolji nego 2012. godine a do čega je došlo zbog većih financijskih prihoda po osnovi kamata.

Ukupni prihodi u 2013. godini ostvareni su u iznosu od 36,496 milijuna kuna i veći su za 10,33% nego u usporednom razdoblju dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 19,814 milijuna kuna i veći su za 60,12% (7,44 milijuna kuna) nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog, u 2013. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 16,682 milijuna kuna što predstavlja pad dobiti od 19,42% u odnosu na 2012. godinu.

Kako je bilo i objašnjeno u tromjesečnim rezultatima za drugi, treći i četvrti kvartal 2013. godine, te u ovom izvješću prilikom obrazlaganja poslovnih troškova, kod usporedbe dobiti između 2013. godine i prethodne godine za uzeti je u obzir činjenicu nastanka troška povezanog s transakcijom s hotelom Odisej (jednokratni trošak) te povećanja stopa amortizacije i iz toga proizlazećeg povećanja ove troškovne stavke za 2,274 milijuna kuna (u 2013. godini te kontinuirano u budućnosti do eventualne promjene poslovne politike).