

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

KONAČNO GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA
2012 GODINU
(KONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 27. travnja 2013.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	8
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC GFI-POD).....	9
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA.....	17
REVIZORSKO IZVJEŠĆE.....	30

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). Od srpnja 2010. godine Excelsa nekretnine se bavi upravljanjem i gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik – brdo Srđ.

Podređeno društvo (Excelsa nekretnine d.d. jedini član društva) je društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. iz Pomene, otok Mljet.

Društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. je društvo iz oblasti turizma, tj. u objektima koji u naravi čine hotel Odisej u naselju Pomena otok Mljet, a koji objekti su vlasništvo društva Excelsa nekretnine d.d., društvo Atlas hotel Odisej se bavi hotelskim poslovanjem. Hotel Odisej kategoriziran je kao objekt s 3 zvjezdice i ima 348 kreveta u 155 soba.

Društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. ima obvezu na plaćanje zakupnine društvu Excelsa nekretnine d.d. plaća temeljem zakupa zemljišta i objekata koji čine hotel Odisej.

Društvo Atlas hotel Odisej je na 31. prosinca 2012. godine imalo 25 zaposlenih radnika.

Hotel Odisej posluje sezonski tj. obično od početka travnja mjeseca do kraja listopada, eventualno s radom u studenom mjesecu.

Nadzorni odbor društva Atlas hotel Odisej d.o.o. sastoji se od 5 članova i to: Davor Luksic Lederer (predsjednik), Patricio Tomas Balmaceda Tafra (zamjenik predsjednika), Davor Domitrović (član), Zoran Posinovec (član) i Vlado Lučić (član).

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

Tijekom 2012. godine Atlas hotel Odisej d.o.o. ostvario je poslovni prihod u iznosu od 12,1 milijuna kuna naspram 12,5 milijuna kuna tijekom 2011. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje), što je pad poslovnih prihoda od 2,64%. Do pada poslovnih prihoda došlo je uspkos povećanju ostvarenih noćenja od 6,22% (37 706 u 2012. naspram 35 496 u 2011. godini) zbog pada prosječne cijene noćenja za 8,88% kao i zbog pada broja vanpansionskih obroka. Osnovni razlog pada prosječne cijene noćenja su posebne ponude koje su plasirane tijekom 2012. godine u nastojanju na produljenju sezone. Hotel je tijekom 2012. godine radio ukupno 181 dan dok je tijekom 2011. godine radio ukupno 177 dana. Prosječno zauzeće hotela (tijekom perioda njegova rada) u 2012. godini iznosilo je 61,33% dok je prosječno zauzeće hotela (tijekom perioda njegova rada) u 2011. godini iznosilo 63,52%. Poslovni troškovi realizirani su u iznosu od 13,96 milijuna kuna te su isti 9,8% veći nego u usporednom razdoblju a to zbog povećanja nabavke sitnog inventara, povećanih troškova električne energije zbog jednokratne stavke dokupa snage električne energije (0,2 milijuna kuna), troška otpremnina (0,3 milijuna kuna), većeg troška pansionske hrane, većeg troška lož ulja zbog havarije s njegovim izljevanjem u srpnju 2012. godine, većeg troška dopreme vode (voda se brodom doprema s poluotoka Pelješca), većeg troška amortizacije zbog nabavke osnovnih sredstava u iznosu od 0,8 milijuna kuna. Netto financijski rezultat je negativan za 0,05 milijuna kuna dok je 2011. godine bio negativan za 0,079 milijuna kuna. Do ovog poboljšanja netto financijskog rezultata došlo je zbog manjih financijskih troškova zbog manjih negativnih tečajnih razlika. Netto razlika izvanrednih prihoda i izvanrednih rashoda je pozitivna za 0,09 milijuna kuna dok je u 2011. godini bila negativna za 0,06 milijuna kuna. Osnovni uzrok ovakvog netto rezultata izvanrednih prihoda i rashoda je znatno povećani izvanredni prihod do čega je došlo zbog primljenih subvencija i naplate osiguranja po osnovi nastale štete.

Sukladno navedenom, ukupni prihod ostvaren je u iznosu od 12,35 milijuna kuna dok su ukupni troškovi ostvareni u iznosu od 14,11 milijuna kuna te je tako rezultat poslovanja Atlas hotel Odisej u 2012. godini gubitak od 1,75 milijuna kuna dok je u 2011. godini ostvaren gubitak u iznosu od 0,35 milijuna kuna. Ovime je nastavljen trend pogoršavanja rezultata poslovanja društva Atlas hotel Odisej d.o.o. radi čega su Uprava i Nadzorni odbor društva matice razmotrili nekoliko različitih načina učinkovitijeg korištenja imovine i potencijala ovisnog društva a bilo kakva konačna odluka u ovom trenutku još uvijek nije donesena.

Kumulativno, u 2012. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 42,66 milijuna kuna što je za 20,8% više nego u 2011. godini te poslovni rashodi u iznosu od 23,04 milijuna kuna što je 7% više nego u 2011. godini. Ukupni prihodi iznosili su 43,42 milijuna kuna i bili su za 22,1% veći nego 2011. godine dok su ukupni rashodi iznosili 24,34 milijuna kuna čime su bili za 2,8% veći nego u 2011. godini. Rezultat ovakvih ostvarenja je konsolidirana dobit prije oporezivanja u iznosu od 19,08 milijuna kuna što je 60% više od dobiti ostvarene tijekom 2011. godine.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

V Informacija o postojanju podružnica Društva

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

Društvo je držatelj udjela veličine 8,35% u društvu Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. iz Dubrovnika. Ovaj udjel Društvo je steklo temeljem činjenice da je držalo udjel u društvu Excelsa hoteli d.o.o., kojem društvu se je pripojilo društvo Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. da bi, potom, društvo Excelsa hoteli d.o.o. promijenilo tvrtku u Jadransku luksuzni hoteli d.o.o. Istom prilikom je i povećan temeljni kapital društva s iznosa od 2.040.000 kuna na iznos od 2.297.500 kuna uslijed čega se je udjel Društva smanjio s 9,41% na 8,35%.

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

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

Osim navedenog, promjene tečaja utječu na konsolidirane rezultate i poradi činjenice da najveći dio prihoda Atlas hotel Odisej d.o.o. čine primici od stranih turista u hotelu za koje se cijene ugovaraju u valuti EUR dok su istovremeno gotovo svi troškovi u kunama. Istovremeno i društvo Atlas hotel Odisej ima jedan kredit s valutnom klauzulom, dugoročni, te je i po tom osnovi izloženo tečajnom riziku.

I društvo Atlas hotel Odisej uglavnom višak likvidnosti drži u deviznim depozitima (kratkoročnim).

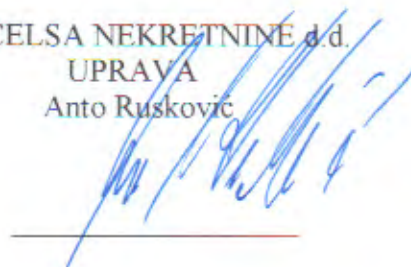
VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije ih bilo u konsolidiranom društvu.

VIII Kodeks korporativnog upravljanja

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



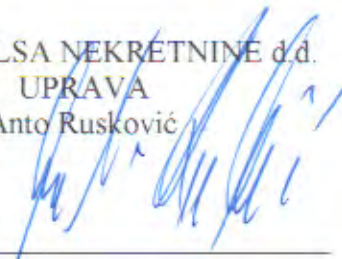
**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH
IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su konsolidirana financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u četvrtom kvartalu i cjelokupnoj 2012. godini.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodni kvartal i prethodnu poslovnu godinu (2011.)

Izvješća su konsolidirana i revidirana.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



Dubrovnik, 27. travnja 2013.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE GODIŠNJEG
KONSOLIDIRANOG FINANCIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
ZA 2012. GODINU**

Perina d.o.o. knjigovodstveni servis iz Dubrovnika, Ćira Carića 3/II, zastupana po direktoru Doroteji Stahor, koje društvo sukladno ugovoru o pružanju usluga od 30.11.2006. obavlja sve knjigovodstvene poslove za društvo Excelsa nekretnine d.d., izjavljuje da su godišnji konsolidirani financijski izvještaji za 2012. godinu revidirani i sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor



30.04.2013.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

31.12.2012

Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD

Matični broj (MB):	02122839	
Matični broj subjekta (MBS):	090018198	
Osobni identifikacijski broj (OIB):	22446249957	
Tvrtka izdavateljca:	EXCELSA NEKRETNINE D.D.	
Pošlanski broj i mjesto:	20000	DUBROVNIK
Ulica i kućni broj:	SVETOG ĐURDA 1	
Adresa e-pošte:		
Internet adresa:		
Šifra i naziv općine/grada:	98	DUBROVNIK
Šifra i naziv županije:	19	DUBROVAČKO-NERETVANSKA
Konsolidirani izvještaj:	DA	
		Broj zaposlenih: (krajem godine)
		Šifra NKD-a:
		12
		6820
Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):	Sjedište:	MB:
ATLAS HOTEL ODISEJ d.o.o.	GOVEDARI	01474901

Knjigovodstveni servis: 01669320 PERINA d.o.o.

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515 Telefaks: 020440533

Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hr

Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

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

u PDF formatu

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2012.

Obveznik: <u>EXCELSA NEKRETNINE D.D.</u>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	196.456.702	195.162.193
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	29.241	159.692
1. Izdaci za razvoj	004	23.198	155.799
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	6.043	3.893
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	196.262.187	194.696.237
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	21.250.787	20.903.287
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	20.351.536	20.008.116
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	845.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	150.890.908	150.015.878
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	165.274	306.274
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	136.000	277.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027	29.274	29.274
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	12.549.255	29.093.080
I. ZALIHE (036 do 042)	035	225.305	181.863
1. Sirovine i materijal	036	225.305	181.863
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	2.055.501	3.916.838
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	1.551.471	3.607.062
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	242.167	184.667
6. Ostala potraživanja	049	261.863	125.109
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	4.217.035	22.235.448
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	4.217.035	21.874.764
7. Ostala financijska imovina	057		360.684
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058	6.051.414	2.758.931
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	62.199	95.991
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	209.068.156	224.351.264
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	186.000.711	181.881.504
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	81.353.457	81.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	170.932	652.420
1. Zakonske rezerve	066	170.932	652.420
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	650.267	9.474.047
1. Zadržana dobit	073	650.267	9.474.047
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	9.304.968	15.880.493
1. Dobit poslovne godine	076	9.304.968	15.880.493
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	205.765	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080	205.765	
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	34.346.972	31.585.201
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.801.714	12.827.561
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	2.413.555	2.413.555
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	19.102.429	18.344.065
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092	29.274	
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	8.433.148	10.750.068
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	1.945.059	2.224.763
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		14.900
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	1.677.508	2.798.913
4. Obveze za predujmove	097		4.896
5. Obveze prema dobavljačima	098	2.350.911	3.773.151
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	200.868	274.845
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	2.109.608	1.413.242
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	149.196	247.358
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	81.560	134.491
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	209.088.166	224.351.264
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2012. do 31.12.2012.

Obveznik: <u>EXCELSA NEKRETNINE D.D.</u>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	35.318.677	42.666.833
1. Prihodi od prodaje	112	35.025.474	42.360.592
2. Ostali poslovni prihodi	113	293.203	306.241
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	21.530.386	23.040.608
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvođača u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	8.958.506	8.682.718
a) Troškovi sirovina i materijala	117	2.006.147	2.211.860
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	6.952.359	6.470.858
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	5.654.530	5.112.219
a) Neto plaće i nadnice	121	3.261.319	2.830.765
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.553.361	1.550.051
c) Doprinosi na plaće	123	839.850	731.403
4. Amortizacija	124	4.036.914	4.235.748
5. Ostali troškovi	125	2.606.871	4.888.818
6. Vrijednosno uskladjivanje (127+128)	126	180.755	41.184
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128	180.755	41.184
7. Rezerviranja	129	81.580	74.421
8. Ostali poslovni rashodi	130	11.250	5.500
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	173.990	459.333
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	11.380	
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	162.610	459.333
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136		
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	2.043.533	1.229.974
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	731.935	375.098
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	1.311.598	854.876
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141		
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142	26.000	141.000
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143		
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	30.748	160.365
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	90.612	71.724
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	35.549.415	43.427.531
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	23.664.531	24.342.306
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	11.884.884	19.085.225
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	11.884.884	19.085.225
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	2.579.916	3.204.732
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	9.304.968	15.880.493
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	9.304.968	15.880.493
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)			
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	9.304.968	15.880.493
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160		
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165		
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166		
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	9.304.968	15.880.493
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski			
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2012. do 31.12.2012.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE D.D.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	11.884.884	19.084.735
2. Amortizacija	002	4.036.914	4.235.748
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		2.458.278
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		43.442
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	15.921.798	25.822.201
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	41.136	
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	3.818.829	4.243.745
3. Povećanje zaliha	010	11.450	
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	1.771.156	2.022.143
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	5.642.571	6.265.888
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	10.279.227	19.556.313
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	55.199	314.090
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	55.199	314.090
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	7.109.847	2.741.323
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	3.754	15.401.587
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	7.113.601	18.142.910
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	7.058.402	17.828.820
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	744.094	
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	744.094	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	4.339.416	1.681.215
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		1.082.620
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	4.339.416	2.763.835
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	038	3.595.322	2.763.835
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 - 014 + 025 - 026 + 037 - 038)	039	0	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 - 013 + 026 - 025 + 038 - 037)	040	374.497	1.036.342
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	6.425.911	6.051.414
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	374.497	1.036.342
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	6.051.414	5.015.072

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda
u razdoblju ____ do ____

Obveznik: _____			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Pratiodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od kupaca	001		
2. Novčani primici od tantijema, naknada, provizija i sl.	002		
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003		
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004		
5. Ostali novčani primici	005		
I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (001 do 005)	006	0	0
1. Novčani izdaci dobavljačima	007		
2. Novčani izdaci za zaposlene	008		
3. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	009		
4. Novčani izdaci za kamate	010		
5. Novčani izdaci za poreze	011		
6. Ostali novčani izdaci	012		
II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (007 do 012)	013	0	0
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	015	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	016		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	017		
3. Novčani primici od kamata*	018		
4. Novčani primici od dividendi*	019		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	020		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (016 do 020)	021	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	023		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	024		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (022 do 024)	025	0	0
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	027	0	0
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	028		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	029		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	030		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (028 do 030)	031	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	032		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	033		
3. Novčani izdaci za financijski najam	034		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	035		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	036		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (032 do 036)	037	0	0
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	039	0	0
Ukupno povećanje novčanog tijeka (014 – 015 + 026 – 027 + 038 – 039)	040	0	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (015 – 014 + 027 – 026 + 039 – 038)	041	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	042		
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	043		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	044		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	045	0	0

* Primici s osnove kamata i dividendi mogu se razvrstati kao i poslovne aktivnosti (MRS 7 Dodatak A)

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2012 do 31.12.2012

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	170.932	652.420
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	650.267	9.474.047
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	9.304.968	15.880.493
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	166.000.711	181.881.504
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom
Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance

BILJEŠKE UZ
KONAČNA KONSOLIDIRANA IZVJEŠĆA ZA 2012. GODINU

BILJEŠKA 1 – 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.

1.1 Osnove sastavljanja

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) primjenom metode povijesnog troška.

Sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja sukladno MSFI zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješci 4.

(a) Novi i dopunjeni standardi koje je Grupa usvojila

Nema MSFI-a ili IFRIC-ovih tumačenja koja su prvi put na snazi za financijsku godinu koja počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2012. godine, a koja bi mogla imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

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

Određeni broj novih i dopunjenih standarda i tumačenja na snazi su za godišnja razdoblja koja počinju nakon 1. siječnja 2013. godine i nisu primijenjeni u pripremi ovih financijskih izvještaja.

Nijedan od ovih standarda neće imati utjecaja na financijske izvještaje Društva, osim standarda navedenih u nastavku:

MSFI 10 Konsolidirani financijski izvještaji (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa trenutno procjenjuje utjecaj MSFI-ja 10 na financijske izvještaje. Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

MSFI 12 Objavljivanje udjela u drugim subjektima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa trenutno procjenjuje utjecaj MSFI-ja 12 na financijske izvještaje. Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

MRS 27 (izmijenjen 2011) Odvojeni financijski izvještaji (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

Objavljivanje Prijebaj financijske imovine i financijskih obveza – Dodaci MSFI-ju 7 (izdani u prosincu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Dodatak će imati učinak na objavljivanje, ali neće imati učinka na mjerenje i priznavanje financijskih instrumenata. Grupa razmatra utjecaj ovog dodatka.

Dodaci MSFI-jima 10, 11 i 12 o prijelaznim odredbama (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa razmatra utjecaj ovih dodataka.

Prijebaj financijske imovine i financijskih obveza – Dodaci MRS-u 32 (izdani u prosincu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine). Grupa razmatra utjecaj ovog dodatka.

MSFI 9 Financijski instrumenti (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2015. godine). Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

Godišnja poboljšanja u 2011. godini (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Godišnja poboljšanja rješavaju šest pitanja iz izvještajnog ciklusa 2009.-2011. godine. Sadrže promjene u:

- MSFI-u 1, 'Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja'
- MRS-u 1, 'Prezentiranje financijskih izvještaja'
- MRS-u 16, 'Nekretnine, postrojenja i oprema'
- MRS-u 32, 'Financijski instrumenti; Prezentiranje'
- MRS-u 34, 'Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine'

Grupa razmatra utjecaj ovih poboljšanja.

Nema drugih MSFI-a ili IFRIC-ovih tumačenja koja još nisu na snazi, a koja bi mogla imati značajan utjecaj na Grupu.

2.2 Konsolidacija

Podružnice

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjenom) nad kojima Grupa ima kontrolu nad financijskim i poslovnim politikama, što u pravilu uključuje više od pola glasačkih prava. Postojanje i učinak potencijalnih prava glasa koja se mogu iskoristiti ili zamijeniti razmatraju se prilikom procjene da li Grupa ima kontrolu nad drugim poslovnim subjektom. Podružnice su u potpunosti konsolidirane od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Grupu (datum stjecanja), te isključene iz konsolidacije od dana prestanka kontrole.

Metoda kupnje koristi se za iskazivanje stjecanja podružnica. Stečena prepoznatljiva imovina, obveze i potencijalne obveze u poslovnom spajanju početno se mjere po fer vrijednosti na dan stjecanja, neovisno o manjinskom udjelu. Grupa priznaje manjinske udjele u stečenom društvu ili (a) po fer vrijednosti ili (b) po proporcionalnom udjelu manjinskog udjela u neto imovini stečenog društva.

Goodwill se mjeri oduzimanjem neto imovine stečenog društva od ukupnog iznosa naknade prenesene za stečeno društvo, iznosa manjinskog udjela u stečenom društvu i fer vrijednosti udjela u stečenom društvu koji se drži neposredno prije datuma stjecanja. Svaki negativni iznos („negativni goodwill“) priznaje se u računu dobiti i gubitka, nakon što Uprava procijeni je li prepoznala svu stečenu imovinu i sve obveze i potencijalne preuzete obveze i pregleda primjerenost njihova mjerenja.

Prenesena naknada za stečeno društvo mjeri se po fer vrijednosti predane imovine, izdanih vlasničkih instrumenata i nastalih ili preuzetih obveza, uključujući fer vrijednost imovine ili obveza iz potencijalnih naknada, ali isključuje troškove stjecanja kao što su savjetodavne, pravne usluge, procjene vrijednosti i slične profesionalne usluge. Transakcijski troškovi vezani za stjecanje i nastali za izdavanje vlasničkih vrijednosnica se oduzimaju od glavnice; transakcijski troškovi nastali za izdavanje duga kao dio poslovne kombinacije se oduzimaju od knjigovodstvenog iznosa duga i svi ostali transakcijski troškovi vezani za stjecanje knjiže se kao trošak.

Sve transakcije unutar Grupe, stanja i nerealizirani dobiti od transakcija unutar društava Grupe se eliminiraju. Isto tako eliminiraju se i nerealizirani gubici, osim ako se trošak može nadoknaditi. Društvo i sve njegove podružnice koriste jednake računovodstvene politike koje su u skladu s politikama Grupe.

Pridružena društva

Pridružena društva su društva u kojima Grupa ima značajan utjecaj (izravan ili neizravan), ali nema kontrolu, što u pravilu uključuje udio od 20 do 50 posto glasačkih prava. Ulaganja u pridružena društva iskazuju se metodom udjela, te se početno priznaju po trošku stjecanja. Primljene dividende od pridruženih društava smanjuju knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u pridružena društva. Ostale promjene nastale nakon stjecanja glede udjela Grupe u neto imovini pridruženog društva priznaju se kako slijedi: (i) udio Grupe u dobitima ili gubicima pridruženih društava priznaje se u konsolidiranom računu dobiti i gubitka za godinu kao udio rezultata pridruženih društava, (ii) udio Grupe u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti priznaje se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i iskazuje se odvojeno, (iii); sve ostale promjene udjela Grupe u knjigovodstvenoj vrijednosti neto imovine pridruženog društva priznaju se u računu dobiti i gubitka u okviru udio rezultata pridruženih društava.

Međutim, kada je udio Grupe u gubicima pridruženog društva jednak ili veći od njezinog udjela u pridruženom društvu, uključujući bilo koja druga neosigurana potraživanja, Grupa ne priznaje daljnje gubitke, osim ukoliko ima obveze ili je izvršila plaćanja u ime pridruženog društva.

2.3 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka je osoba ili grupa koja alocira resurse poslovnim segmentima i ocjenjuje poslovanje segmenta određenog društva. Donositelj glavnih poslovnih odluka je Uprava Grupe Excelsa Nekretnine koja donosi strateške odluke.

2.4 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje društava u Grupi iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem društvo posluje (funkcionalna valuta). Konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu valutu Društva i izvještajnu valutu Grupe.

(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 (gubici)/dobici-neto”.

2.5 Nekretnine i oprema

Nekretnine i oprema iskazani su u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjene vrijednosti, ako je potrebno. 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 Grupa 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 i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostalih nekretnina i opreme obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Godišnje stope amortizacije su kako slijedi:

Zgrade	1,8%
Oprema	8,3-20%
Vozila	5-25%

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

U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa (bilješka 2.8).

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

2.6 Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se uglavnom na poslovne zgrade i zemljišta koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti i Grupa 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 umanjene vrijednosti, ako je potrebno. Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe (55,5 godina). Procjena korisnog vijeka uporabe opisana je u bilješci 4. Društvo je utvrdilo da je rezidualna vrijednost nula. Rezidualna vrijednost opisana je u bilješci 2.5.

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

2.7 Nematerijalna imovina

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

2.8 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Godišnje se ispituje umanjene vrijednosti za imovinu koja ima neograničen korisni vijek uporabe (kao npr. zemljišta i umjetnička djela) i koja se ne amortizira. 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 umanjena 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 umanjena vrijednosti, provjerava se na svaki datum izvještavanja radi mogućeg ukidanja umanjena vrijednosti.

2.9 Financijski instrumenti

a) Financijska imovina

Grupa klasificira svoju financijsku imovinu kao kredite i potraživanja. Uprava klasificira financijsku imovinu kod početnog priznavanja.

Potraživanja predstavljaju nederivativnu financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjem koja ne kotira na aktivnom tržištu. Iskazana je u okviru kratkotrajne imovine, osim imovine s dospjećem dužim od 12 mjeseci nakon datuma bilance. Takva se imovina klasificira kao dugotrajna imovina.

Potraživanja se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope. Provjera umanjena vrijednosti potraživanja opisana je u bilješci 2.12.

b) Financijske obveze

Financijske obveze obuhvaćaju sve financijske obveze koje nisu klasificirane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Financijske obveze uključene u obveze prema dobavljačima i ostale obveze početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno po amortiziranom trošku. Fer vrijednost beskamatne obveze je njen diskontirani iznos otplate. Ako je datum dospjeća obveze manji od jedne godine, diskontiranje se izostavlja.

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

Svi krediti i posudbe klasificiraju se kao ostale obveze. Početno se priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja, kamatonosni krediti i posudbe naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope (za računovodstvenu politiku o posudbama vidi bilješku 2.16).

2.10 Najmovi - Grupa je najmodavac

Imovina dana pod poslovni najam se amortizira 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.

Grupa je najmoprimalac

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

2.11 Zalihe

Zalihe sirovina iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje. Sitni inventar u potpunosti se otpisuje prilikom stavljanja u upotrebu.

2.12 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 Grupa neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Značajne financijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima, smatraju se pokazateljima umanjena vrijednosti potraživanja od kupaca. Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja, a predstavlja sadašnju vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih korištenjem efektivne kamatne stope. Iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru ostalih poslovnih rashoda. Naknadno naplaćeni iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru ostalih poslovnih rashoda.

2.13 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, stanja na računima kod banaka, depozite kod banaka po videnju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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 (umanjениh 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.

2.17 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

nit 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 nadoknadna 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.

Odgođeni porez na dobit priznaje se na privremene razlike koje proizlaze iz ulaganja u podružnice i pridružena društva, osim u slučaju kada Grupa kontrolira vrijeme povrata privremene razlike i kada je vjerojatno da se privremena razlika neće poništiti u bliskoj budućnosti.

2.18 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Grupa 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. Grupa nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Grupa nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

(b) Dugoročna primanja zaposlenih

Grupa priznaje obvezu za dugoročna primanja zaposlenih ravnomjerno tijekom razdoblja u kojem je nagrada ostvarena, na temelju stvarnog broja godina radnog staža. Obveza za dugoročna primanja zaposlenih uključuje pretpostavke o broju zaposlenika kojima navedena primanja treba isplatiti, procijenjeni trošak navedenih primanja te diskontnu stopu.

(c) Kratkoročna primanja zaposlenih

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

2.19 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju se ako: Grupa 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 poslovne gubitke se ne priznaju.

Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban izljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak iako je vjerojatnost izljeva 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.

2.20 Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodanu robu i obavljene usluge tijekom redovnog poslovanja Grupe. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, procijenjene provizije agencija, povrate, rabate i diskonte.

Grupa priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Grupa imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Grupe koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najma

Prihod od najma određuje se temeljem sklopljenog ugovora s najmoprimcem s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove trajanja najma u rasponu od 1 do 10 godina.

Prihod od najma evidentira se ravnomjerno tijekom trajanja najma, čak ako primici nisu ravnomjerni.

(b) Prihodi od prodaje ulaznica

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

(c) Prihodi od prodaje robe i usluga

Prihodi od prodaje robe i usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene. Roba i usluge prodaju se velikom broju kupaca. Prihodi od izvršenih usluga određuju se na osnovu propisanih tarifa (najčešće za individualne goste koji plaćaju u gotovini ili kreditnim karticama – provizija za kreditne kartice priznaje se kao rashod), ili temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove u rasponu do jedne godine (najčešće za agencije).

(d) Prihodi od kamata

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

2.22 Zarada po dionici

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

2.23 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 2012. godine stopa PDV-a bila je 25% (2011.: 23%).

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Grupa obavlja izlažu je 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. Grupa nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Grupe.

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Grupa je izložena riziku fluktuacije tečajeva stranih valuta, koji predstavlja rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati zbog promjena pripadajućeg tečaja strane valute.

Grupa je izložena valutnom riziku temeljem posudbi izraženih u eurima. Grupa 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. Grupa ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku.

Na dan 31. prosinca 2012. godine, kada bi kuna oslabila/ojačala za 1 % (2011.: 1%) u odnosu na euro, uz pretpostavku da su svi ostali pokazatelji ostali nepromijenjeni, dobit nakon poreza za godinu bila bi 265 tisuća kuna niža/viša (2011.: 270 tisuća kuna), primarno zbog negativnih/pozitivnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi iskazanih u eurima.

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

Grupa valutnim rizikom upravlja na grupnoj razini. Primarna metoda Grupe za upravljanje valutnim rizikom je uskladiti glavne novčane odljeve Grupe 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.

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

Budući da Grupa nema značajnu imovinu koja ostvaruje prihod od kamata, prihodi Grupe i novčani tok iz poslovnih aktivnosti nisu u značajnoj mjeri ovisni o promjenama tržišnih kamatnih stopa. Rizik kamatne stope Grupe proizlazi iz dugoročnih posudbi. Na dan 31. prosinca 2012. godine, 51% posudbi Društva imaju fiksnu kamatnu stopu i izlažu Društvo riziku fer vrijednosti kamatne stope (2011.: 52%). Preostale posudbe izdane su po promjenjivim stopama i izlažu Grupu kamatnom riziku novčanog toka. Posudbe izdane po promjenjivim stopama izražene su u eurima.

Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

Grupa ne analizira izloženost kamatnom riziku. Međutim, napravljena je simulacija primjenom povijesnih podataka o promjenama kamatnih stopa na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2012. godine, kada bi se kamatne stope na posudbe povećale/smanjile za 1 postotni bod (2011.: 1 postotni bod), a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu bila bi 130 tisuća kuna niža/viša (2011.: 164 tisuća kuna), kao rezultat višeg/nizeg troška kamata na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2012. godine efektivna kamatna stopa na posudbe bila je 2,47% do 4,08% (2011.: 3,02% do 7,22%).

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

(iii) Cjenovni rizik

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

(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. Grupa nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja.

Politike Grupe osiguravaju da se prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, kupcima koji plaćaju unaprijed gotovinom ili najvažnijim kreditnim karticama (uglavnom pojedinci) i kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest (uglavnom putničke agencije). 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. Naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima ili uglavnom kasni do 30 dana nakon dana dospjeća. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Grupa primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj financijskoj ustanovi. Novčane transakcije provode se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka kao što su Privredna banka Zagreb d.d. koja je dio grupe Intesa Sanpaolo, Raiffeisenbank Austria d.d. koja je dio grupe Raiffeisenbank i Société Generale Splitska banka d.d. koja je dio grupe Société Generale. Domaće banke nemaju kreditnu ocjenu, ali njihove matice prema Standard & Poor's imaju kreditnu ocjenu BBB+ i A (2011.: BBB+ i A).

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

Novac i novčani ekvivalenti nisu dospjeli i nisu ispravljani.

(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 Grupe je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve na temelju mjesečnih projekcija novčanih tokova. Trenutno Grupa ima višak sredstava na svojim bankovnim računima. Grupa uglavnom sve obveze plaća po dospelju.

3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom

Ciljevi Grupe prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Grupe da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućila povrat ulaganja vlasniku i koristi ostalim zainteresiranim stranama, te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjila trošak kapitala. U svrhu smanjivanja ili usklađenja strukture kapitala, Grupa može uskladiti iznos zadržane dobiti koji se plaća vlasniku, vratiti kapital vlasniku, povećati temeljni kapital ili prodati imovinu za potrebe smanjivanja duga.

Grupa 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 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 Grupi za slične financijske instrumente. U nedostatku ugovoreni uvjeta otplate, novčani tokovi definiraju se na temelju budućih planova Grupe.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Grupa 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. Iako je većina zgrada već vrlo stara, Uprava smatra da zgrade još uvijek imaju dugi korisni vijek uporabe. Nekretnine se uglavnom nalaze u starom gradu Dubrovniku i okolnim područjima i nijedna od tih zgrada nije novoizgrađena (sve su vrlo stare, izgrađene od kamena). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2012. godini bio 10% duži, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit prije poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi 378 tisuće kuna viša kao rezultat nižeg troška amortizacije (2011.: 364 tisuća kuna). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2012. godini bio 10% kraći, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit prije poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi 462 tisuće kuna niža kao rezultat većeg troška amortizacije (2011.: 445 tisuća kuna).

BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA

Uprava je odredila poslovne segmente na temelju izvještaja koje redovito pregledava Uprava Grupe Excelsa Nekretnine, a koristi ih za donošenje strateških odluka.

Uprava je odredila poslovne segmente na osnovu vrsta usluga. Na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine poslovni segmenti su sljedeći: Upravljanje nekretninama, Žičara i Hotelske usluge.

Segment upravljanja nekretninama ostvaruje prihode iznajmljivanjem imovine, žičara ostvaruje prihode prodajom ulaznica, a segment hotelskih usluga pružanjem usluga hotelskog smještaja.

Uprava Grupe Excelsa Nekretnine procjenjuje rezultate poslovnih segmenata na temelju mjerenja neto dobiti.

Iznosi koje je dobila Uprava Grupe Excelsa Nekretnine u vezi s ukupnom imovinom, mjere se kao i za potrebe financijskih izvještaja. Ova imovina alocira se na temelju poslovanja segmenta i fizičke lokacije imovine. Cjelokupna imovina Grupe nalazi se u Republici Hrvatskoj.

Iznosi koje je dobila Uprava Grupe Excelsa Nekretnine u vezi s ukupnim obvezama, mjere se kao i za potrebe financijskih izvještaja. Ove obveze alociraju se na temelju poslovanja segmenta.

BILJEŠKA 7

Sukladno članku 6. st. 1. točka 6. Zakona o porezu na dobit Uprava je odlučila reinvestirati dobit razdoblja u iznosu od 5,0 milijuna kuna i povećati temeljni kapital u 2013. godini sukladno posebnim propisima.

BILJEŠKA 8

Na dan 31. prosinca 2012. godine, na teret zemljišta i zgrade neto knjigovodstvene vrijednosti 58.584 tisuće kuna upisano je založno pravo nad imovinom sa svrhom osiguranja vraćanja primljenih kredita banaka (2011.: 57.989 tisuće kuna).

BILJEŠKA 9 – ULAGANJE U PRIDRUŽENO DRUŠTVO

Na temelju Društvenog ugovora o osnivanju od 16. siječnja 2009. godine, zajedno s povezanim društvima Grand Villa Argentina d.d., Plava Laguna d.d. i Hoteli Croatia d.d., Grupa je osnovala društvo Excelsa Hoteli d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge. U 2012. godini, društvu Excelsa Hoteli d.o.o. se pripojilo društvo Jadranski luksuzni hoteli d.o.o.. Nakon pripajanja društvo je promijenilo naziv u Jadranski luksuzni hoteli d.o.o..

Na dan 31. prosinca 2012. godine Grupa ima vlasnički udio u iznosu od 212 tisuća kuna (2011.: 212 tisuća kuna) što čini 9,22% temeljnog kapitala društva i 10,84% glasova na Glavnoj Skupštini (2011.: 0,98% temeljnog kapitala društva i 33,33% glasova na Glavnoj Skupštini). Grupa je zadržala značajan utjecaj nad društvom Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. Udio Grupe u temeljnom kapitalu društva djelomično je plaćen, a preostala obveza iznosi 106 tisuća kuna (bilješka 24).

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

**IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA I
KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI
31. PROSINCA 2012.**

Izješće neovisnog revizora

Dioničarima i Upravi društva Excelsa nekretnine d.d.

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih financijskih izvještaja društva Excelsa nekretnine d.d. i njegove podružnice ('Grupa') koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2012. godine te konsolidirane izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama dioničke glavnice 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 objektivni prikaz ovih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja, uslijed prijevare ili pogreške.

Odgovornost revizora

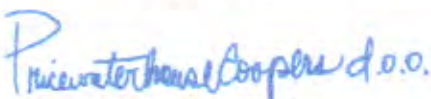
Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim konsolidiranih financijskim izvještajima na osnovu naše revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima koji nalažu pridržavanje etičkih pravila, te planiranje i provođenje revizije kako bi se s razumnom mjerom sigurnosti utvrdilo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

Revizija uključuje provođenje procedura u svrhu pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u konsolidiranim financijskim izvještajima. Odabir procedura ovisi o prosudbi revizora, uključujući i procjenu rizika materijalno značajnih grešaka u konsolidiranim financijskim izvještajima, koje mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. U procjenjivanju tih rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i objektivni prikaz konsolidiranih 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 konsolidiranih financijskih izvještaja.


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


Mišljenje


Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji prikazuju realno i objektivno, u svim značajnim aspektima, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2012. godine, rezultate njenog poslovanja i novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.


PricewaterhouseCoopers d.o.o.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Zagreb, 25. travnja 2013.


John M. Gasparac
Prokurist


PricewaterhouseCoopers d.o.o.³
za reviziju i konzalting
Zagreb, Ulica kneza Lj. Pobjevkog 31


Marija Mihaljević
Ovlašteni revizor

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

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI****ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2012.**

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	Bilješka	2012.	2011.
Prihodi	5	43.438	35.651
Trošak materijala i usluga	6	(10.548)	(8.335)
Troškovi zaposlenih	7	(5.821)	(5.907)
Amortizacija	13,14,15	(4.236)	(4.037)
Ostali poslovni rashodi	8	(2.841)	(3.609)
Ostali (gubici) / dobiti – neto	9	(7)	2
Dobit iz poslovanja		19.985	13.765
Financijski prihodi	10	157	132
Financijski rashodi	10	(1.198)	(2.038)
Financijski rashodi – neto		(1.041)	(1.906)
Udio u dobiti pridruženog društva	16	141	26
Dobit prije oporezivanja		19.085	11.885
Porez na dobit	11	(3.205)	(2.580)
Neto dobit za godinu		15.880	9.305
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		15.880	9.305
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici (u kunama)	12	4,76	2,78

Konsolidirane financijske izvještaje prikazane na stranicama od 2 do 35 odobrila je Uprava 25. travnja 2013. godine.

Generalni direktor:

Anto Rusković

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

NA DAN 31. PROSINCA 2012.

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	Bilješka	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2011.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	13	160	29
Nekretnine i oprema	14	79.090	78.833
Ulaganja u nekretnine	15	115.606	117.430
Ulaganja u pridružena društva	16	277	136
Odgodena porezna imovina	17	29	29
		<u>195.162</u>	<u>196.457</u>
Kratkotrajna imovina			
Zalihe		182	225
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	18	23.992	6.335
Novac i novčani ekvivalenti	19	5.015	6.051
		<u>29.189</u>	<u>12.611</u>
Ukupna imovina		<u>224.351</u>	<u>209.068</u>
GLAVNICA			
Dionička glavnica i rezerve			
Dionički kapital	20	94.521	94.521
Kapitalna dobit	20	61.353	61.353
Zakonske rezerve	20	652	171
Zadržana dobit		25.356	9.957
		<u>181.882</u>	<u>166.001</u>
OBVEZE			
Dugoročne obveze			
Posudbe	21	29.171	19.103
Dugoročne obveze	22	2.414	2.414
		<u>31.585</u>	<u>21.517</u>
Kratkoročne obveze			
Posudbe	21	3.942	15.125
Obveza za porez na dobit		1.104	1.833
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	22	5.838	4.592
		<u>10.884</u>	<u>21.550</u>
Ukupno obveze		42.469	43.067
Ukupno dionička glavnica i obveze		<u>224.351</u>	<u>209.068</u>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA****ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2012.**

<i>(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)</i>	Dionički kapital	Kapitalna dobit	Zakonske rezerve	Zadržana dobit	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2011.	94.521	61.353	-	822	156.696
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu	-	-	-	9.305	9.305
<i>Transakcije s vlasnicima:</i>					
Formiranje zakonske rezerve	-	-	171	(171)	-
Stanje 31. prosinca 2011.	94.521	61.353	171	9.957	166.001
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu	-	-	-	15.880	15.880
<i>Transakcije s vlasnicima:</i>					
Povećanje zakonske rezerve	-	-	481	(481)	-
Stanje 31. prosinca 2012.	94.521	61.353	652	25.356	181.882

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d., DUBROVNIK

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU

ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2012.

(svi iznosi izraženi su u tisućama kuna)

	Bilješka	2012.	2011.
Dobit prije oporezivanja		19.085	11.885
Usklađenja:			
Amortizacija	13,14, 15	4.236	4.037
Financijski rashodi – neto	10	1.041	1.906
Prihod od kamata na depozite		(291)	
Otpis potraživanja	8	48	251
Udio u dobiti pridruženog društva	16	(141)	(26)
Ostala usklađenja		9	29
Promjene radnog kapitala:			
Zalihe		43	(12)
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja		(2.303)	(82)
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		1.469	(946)
Neto novac generiran poslovanjem		23.196	17.042
Plaćene kamate		(824)	(755)
Plaćeni porez na dobit		(3.934)	(1.744)
Neto novčani tok iz poslovnih aktivnosti		18.438	14.543
Novčani tok iz ulagačkih aktivnosti			
Nabava nematerijalne imovine	13	(183)	-
Nabava nekretnina i opreme	14	(2.617)	(574)
Nabava ulaganja u nekretnine	15	-	(6.537)
Povećanje danih depozita		(15.259)	(4.217)
Primici od kamata na depozite		291	38
Neto novčani tok korišten za ulagačke aktivnosti		(17.768)	(11.290)
Novčani tok iz financijskih aktivnosti			
Otplata posudbi		(1.706)	(4.372)
Primici od posudbi		-	744
Neto novčani tok korišten za financijske aktivnosti		(1.706)	(3.628)
Neto smanjenje novca i novčanih ekvivalenata		(1.036)	(375)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		6.051	6.426
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	19	5.015	6.051

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

Grupu Excelsa Nekretnine ('Grupa') čine matično društvo Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik ('Društvo') i podružnica Atlas Hotel Odisej d.o.o., Pomena. Društvo je steklo podružnicu u listopadu 2006. godine.

Excelsa Nekretnine d.d., Dubrovnik ('Društvo') je dioničko društvo osnovano u Hrvatskoj, gdje mu je i sjedište. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Sv. Durđa 1. Društvo je registrirano za poslovanje nekretninama, što mu je osnovna djelatnost.

Atlas Hotel Odisej d.o.o. je društvo osnovano u Hrvatskoj, gdje mu je i sjedište. Društvo je registrirano za pružanje hotelskih i ugostiteljskih usluga.

Krajnje matično i kontrolno društvo Grupe je Luksburg Foundation, Vaduz, Liechtenstein.

Na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine dionice Društva kotiraju na redovitom tržištu Zagrebačke burze.

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

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) primjenom metode povijesnog troška.

Sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja sukladno MSFI zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješci 4.

(a) Novi i dopunjeni standardi koje je Grupa usvojila

Nema MSFI-a ili IFRIC-ovih tumačenja koja su prvi put na snazi za financijsku godinu koja počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2012. godine, a koja bi mogla imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

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

Određeni broj novih i dopunjenih standarda i tumačenja na snazi su za godišnja razdoblja koja počinju nakon 1. siječnja 2012. godine i nisu primijenjeni u pripremi ovih financijskih izvještaja.

Nijedan od ovih standarda neće imati utjecaja na financijske izvještaje Društva, osim standarda navedenih u nastavku:

MSFI 10 Konsolidirani financijski izvještaji (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa trenutno procjenjuje utjecaj MSFI-ja 10 na financijske izvještaje. Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.1 Osnove sastavljanja (nastavak)

MSFI 12 Objavljivanje udjela u drugim subjektima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa trenutno procjenjuje utjecaj MSFI-ja 12 na financijske izvještaje. Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

MRS 27 (izmijenjen 2011) Odvojeni financijski izvještaji (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

Objavljivanja – Prijebaj financijske imovine i financijskih obveza – Dodaci MSFI-ju 7 (izdani u prosincu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Dodatak će imati učinak na objavljivanja, ali neće imati učinka na mjerenje i priznavanje financijskih instrumenata. Grupa razmatra utjecaj ovog dodatka.

Dodaci MSFI-jima 10, 11 i 12 o prijelaznim odredbama (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Grupa razmatra utjecaj ovih dodataka.

Prijebaj financijske imovine i financijskih obveza – Dodaci MRS-u 32 (izdani u prosincu 2011. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2014. godine). Grupa razmatra utjecaj ovog dodatka.

MSFI 9 Financijski instrumenti (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2015. godine). Grupa namjerava usvojiti novi standard s datumom stupanja na snagu.

Godišnja poboljšanja u 2011. godini (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2013. godine). Godišnja poboljšanja rješavaju šest pitanja iz izvještajnog ciklusa 2009.-2011. godine. Sadrže promjene u:

- MSFI-u 1, 'Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja'
- MRS-u 1, 'Prezentiranje financijskih izvještaja'
- MRS-u 16, 'Nekretnine, postrojenja i oprema'
- MRS-u 32, 'Financijski instrumenti; Prezentiranje'
- MRS-u 34, 'Financijsko izvještavanje za razdoblja tijekom godine'

Grupa razmatra utjecaj ovih poboljšanja.

Nema drugih MSFI-a ili IFRIC-ovih tumačenja koja još nisu na snazi, a koja bi mogla imati značajan utjecaj na Grupu.

2.2 Konsolidacija

Podružnice

Podružnice su sva društva (uključujući društva s posebnom namjenom) nad kojima Grupa ima kontrolu nad financijskim i poslovnim politikama, što u pravilu uključuje više od pola glasačkih prava. Postojanje i učinak potencijalnih prava glasa koja se mogu iskoristiti ili zamijeniti razmatraju se prilikom procjene da li Grupa ima kontrolu nad drugim poslovnim subjektom. Podružnice su u potpunosti konsolidirane od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Grupu (datum stjecanja), te isključene iz konsolidacije od dana prestanka kontrole.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.2 Konsolidacija (nastavak)

Metoda kupnje koristi se za iskazivanje stjecanja podružnica. Stečena prepoznatljiva imovina, obveze i potencijalne obveze u poslovnom spajanju početno se mjere po fer vrijednosti na dan stjecanja, neovisno o manjinskom udjelu. Grupa priznaje manjinske udjele u stečenom društvu ili (a) po fer vrijednosti ili (b) po proporcionalnom udjelu manjinskog udjela u neto imovini stečenog društva.

Goodwill se mjeri oduzimanjem neto imovine stečenog društva od ukupnog iznosa naknade prenesene za stečeno društvo, iznosa manjinskog udjela u stečenom društvu i fer vrijednosti udjela u stečenom društvu koji se drži neposredno prije datuma stjecanja. Svaki negativni iznos („negativni goodwill“) priznaje se u računu dobiti i gubitka, nakon što Uprava procijeni je li prepoznala svu stečenu imovinu i sve obveze i potencijalne preuzete obveze i pregleda primjerenost njihova mjerenja.

Prenesena naknada za stečeno društvo mjeri se po fer vrijednosti predane imovine, izdanih vlasničkih instrumenata i nastalih ili preuzetih obveza, uključujući fer vrijednost imovine ili obveza iz potencijalnih naknada, ali isključuje troškove stjecanja kao što su savjetodavne, pravne usluge, procjene vrijednosti i slične profesionalne usluge. Transakcijski troškovi vezani za stjecanje i nastali za izdavanje vlasničkih vrijednosnica se oduzimaju od glavnice; transakcijski troškovi nastali za izdavanje duga kao dio poslovne kombinacije se oduzimaju od knjigovodstvenog iznosa duga i svi ostali transakcijski troškovi vezani za stjecanje knjiže se kao trošak.

Sve transakcije unutar Grupe, stanja i nerealizirani dobitci od transakcija unutar društava Grupe se eliminiraju. Isto tako eliminiraju se i nerealizirani gubici, osim ako se trošak može nadoknaditi. Društvo i sve njegove podružnice koriste jednake računovodstvene politike koje su u skladu s politikama Grupe.

Pridružena društva

Pridružena društva su društva u kojima Grupa ima značajan utjecaj (izravan ili neizravan), ali nema kontrolu, što u pravilu uključuje udio od 20 do 50 posto glasačkih prava. Ulaganja u pridružena društva iskazuju se metodom udjela, te se početno priznaju po trošku stjecanja. Prilježene dividende od pridruženih društava smanjuju knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u pridružena društva. Ostale promjene nastale nakon stjecanja glede udjela Grupe u neto imovini pridruženog društva priznaju se kako slijedi: (i) udio Grupe u dobitcima ili gubicima pridruženih društava priznaje se u konsolidiranom računu dobiti i gubitka za godinu kao udio rezultata pridruženih društava, (ii) udio Grupe u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti priznaje se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i iskazuje se odvojeno, (iii) sve ostale promjene udjela Grupe u knjigovodstvenoj vrijednosti neto imovine pridruženog društva priznaju se u računu dobiti i gubitka u okviru udio rezultata pridruženih društava.

Međutim, kada je udio Grupe u gubicima pridruženog društva jednak ili veći od njezinog udjela u pridruženom društvu, uključujući bilo koja druga neosigurana potraživanja, Grupa ne priznaje daljnje gubitke, osim ukoliko ima obveze ili je izvršila plaćanja u ime pridruženog društva.

2.3 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka je osoba ili grupa koja alokira resurse poslovnim segmentima i ocjenjuje poslovanje segmenata određenog društva. Donositelj glavnih poslovnih odluka je Uprava Grupe Excelsa Nekretnine koja donosi strateške odluke.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.4 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje društava u Grupi iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem društvo posluje (funkcionalna valuta). Konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu valutu Društva i izvještajnu valutu Grupe.

(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 (gubici)/dobici-neto”.

2.5 Nekretnine i oprema

Nekretnine i oprema iskazani su u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. 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 Grupa 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 i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostalih nekretnina i opreme obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Godišnje stope amortizacije su kako slijedi:

Zgrade	1,8%
Oprema	8,3-20%
Vozila	5-25%

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

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

U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa (bilješka 2.8).

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

2.6 Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se uglavnom na poslovne zgrade i zemljišta koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti i Grupa 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 umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjnje vrijednosti, ako je potrebno. Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine na njenu rezidualnu vrijednost tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe (55,5 godina). Procjena korisnog vijeka uporabe opisana je u bilješci 4. Društvo je utvrdilo da je rezidualna vrijednost nula. Rezidualna vrijednost opisana je u bilješci 2.5.

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

2.7 Nematerijalna imovina

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

2.8 Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Godišnje se ispituje umanjenje vrijednosti za imovinu koja ima neograničen korisni vijek uporabe (kao npr. zemljišta i umjetnička djela) i koja se ne amortizira. 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 noveca). 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)

2.9 Financijski instrumenti

a) Financijska imovina

Grupa klasificira svoju financijsku imovinu kao kredite i potraživanja. Uprava klasificira financijsku imovinu kod početnog priznavanja.

Potraživanja predstavljaju nederivativnu financijsku imovinu s fiksnim ili odredivim plaćanjem koja ne kotira na aktivnom tržištu. Iskazana je u okviru kratkotrajne imovine, osim imovine s dospjećem dužim od 12 mjeseci nakon datuma bilance. Takva se imovina klasificira kao dugotrajna imovina.

Potraživanja se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope. Provjera umanjenja vrijednosti potraživanja opisana je u bilješci 2.12.

b) Financijske obveze

Financijske obveze obuhvaćaju sve financijske obveze koje nisu klasificirane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Financijske obveze uključene u obveze prema dobavljačima i ostale obveze početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno po amortiziranom trošku. Fer vrijednost beskamatne obveze je njen diskontirani iznos otplate. Ako je datum dospijeca obveze manji od jedne godine, diskontiranje se izostavlja.

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

Svi krediti i posudbe klasificiraju se kao ostale obveze. Početno se priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za izravno pripadajuće transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja, kamatonosni krediti i posudbe naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope (za računovodstvenu politiku o posudbama vidi bilješku 2.16).

2.10 Najmovi - Grupa je najmodavac

Imovina dana pod poslovni najam se amortizira 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.

Grupa je najmoprimac

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

2.11 Zalihe

Zalihe sirovina iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje. Sitni inventar u potpunosti se otpisuje prilikom stavljanja u upotrebu.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.12 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 Grupa 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 iskazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru ostalih poslovnih rashoda. Naknadno naplaćeni iznosi ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru ostalih poslovnih rashoda.

2.13 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, stanja na računima kod banaka, depozite kod banaka po videnju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.17 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.

Odgođeni porez na dobit priznaje se na privremene razlike koje proizlaze iz ulaganja u podružnice i pridružena društva, osim u slučaju kada Grupa kontrolira vrijeme povrata privremene razlike i kada je vjerojatno da se privremena razlika neće poništiti u bliskoj budućnosti.

2.18 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Grupa 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. Grupa nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Grupa nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

(b) Dugoročna primanja zaposlenih

Grupa priznaje obvezu za dugoročna primanja zaposlenih ravnomjerno tijekom razdoblja u kojem je nagrada ostvarena, na temelju stvarnog broja godina radnog staža. Obveza za dugoročna primanja zaposlenih uključuje pretpostavke o broju zaposlenika kojima navedena primanja treba isplatiti, procijenjeni trošak navedenih primanja te diskontnu stopu.

(c) Kratkoročna primanja zaposlenih

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

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.19 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju se ako: Grupa 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 poslovne gubitke se ne priznaju.

Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban izljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak iako je vjerojatnost izljeva 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.

2.20 Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodanu robu i obavljene usluge tijekom redovnog poslovanja Grupe. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, procijenjene provizije agencija, povrate, rabate i diskonte.

Grupa priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Grupa imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Grupe koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najma

Prihod od najma određuje se temeljem sklopljenog ugovora s najmoprimcem s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove trajanja najma u rasponu od 1 do 10 godina.

Prihod od najma evidentira se ravnomjerno tijekom trajanja najma, čak ako primici nisu ravnomjerni.

(b) Prihodi od prodaje ulaznica

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

(c) Prihodi od prodaje robe i usluga

Prihodi od prodaje robe i usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene. Roba i usluge prodaju se velikom broju kupaca. Prihodi od izvršenih usluga određuju se na osnovu propisanih tarifa (najčešće za individualne goste koji plaćaju u gotovini ili kreditnim karticama – provizija za kreditne kartice priznaje se kao rashod), ili temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom uz ugovorene rokove u rasponu do jedne godine (najčešće za agencije).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.20 Priznavanje prihoda (nastavak)

(d) Prihodi od kamata

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

2.22 Zarada po dionici

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

2.23 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 2012. godine stopa PDV-a bila je 25% (2011.: 23%).

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Grupa obavlja izlažu je 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. Grupa nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Grupe.

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Grupa je izložena riziku fluktuacije tečajeva stranih valuta, koji predstavlja rizik da će se vrijednost financijskog instrumenta mijenjati zbog promjena pripadajućeg tečaja stranc valute.

Grupa je izložena valutnom riziku temeljem posudbi izraženih u eurima. Grupa 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. Grupa ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku.

Financijska imovina i obveze Grupe unutar opsega MRS-a 39 na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine izražene su u sljedećim valutama:

2012.	EUR	HRK	USD	GBP	Ukupno
Financijska imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	2.631	2.358	22	4	5.015
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	20.711	2.876	-	-	23.587
	23.342	5.234	22	4	28.602
Financijske obveze					
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	7.821	-	-	7.821
Posudbe	33.113	-	-	-	33.113
	33.113	7.821	-	-	40.934
2011.					
Financijska imovina					
Novac i novčani ekvivalenti	4.059	1.884	-	108	6.051
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	4.461	1.745	-	-	6.206
	8.520	3.629	-	108	12.257
Financijske obveze					
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	1.318	4.924	-	-	6.242
Posudbe	34.228	-	-	-	34.228
	35.546	4.924	-	-	40.470

Na dan 31. prosinca 2012. godine, kada bi kuna oslabila/ojačala za 1 % (2011.: 1%) u odnosu na euro, uz pretpostavku da su svi ostali pokazatelji ostali nepromijenjeni, dobit nakon poreza za godinu bila bi 265 tisuća kuna niža/viša (2011.: 270 tisuća kuna), primarno zbog negativnih/pozitivnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi iskazanih u eurima.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

Grupa valutnim rizikom upravlja na grupnoj razini. Primarna metoda Grupe za upravljanje valutnim rizikom je uskladiti glavne novčane odljeve Grupe 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.

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

Budući da Grupa nema značajnu imovinu koja ostvaruje prihod od kamata, prihodi Grupe i novčani tok iz poslovnih aktivnosti nisu u značajnoj mjeri ovisni o promjenama tržišnih kamatnih stopa. Rizik kamatne stope Grupe proizlazi iz dugoročnih posudbi. Na dan 31. prosinca 2012. godine, 51% posudbi Društva imaju fiksnu kamatnu stopu i izlažu Društvo riziku fer vrijednosti kamatne stope (2011.: 52%). Preostale posudbe izdane su po promjenjivim stopama i izlažu Grupi kamatnom riziku novčanog toka. Posudbe izdane po promjenjivim stopama izražene su u eurima.

Izloženost promjenama kamatne stope na primljene kredite sukladno ugovorenim datumima promjena kamatnih stopa na dan bilance je kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	2012.	2011.
Do 3 mjeseca	5.778	16.686
1 do 2 godine	15.059	3.063
2 do 5 godina	6.696	6.683
Više od 5 godina	5.580	7.796
	<u>33.113</u>	<u>34.228</u>

Potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima su beskamatni.

Grupa ne analizira izloženost kamatnom riziku. Međutim, napravljena je simulacija primjenom povijesnih podataka o promjenama kamatnih stopa na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2012. godine, kada bi se kamatne stope na posudbe povećale/smanjile za 1 postotni-bod (2011.: 1 postotni bod), a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit nakon poreza za godinu bila bi 130 tisuća kuna niža/viša (2011.: 164 tisuća kuna), kao rezultat višeg/nizjeg troška kamata na posudbe.

Na dan 31. prosinca 2012. godine efektivna kamatna stopa na posudbe bila je 2,47% do 4,08% (2011.: 3,02% do 7,22%).

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

(iii) Cjenovni rizik

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

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (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. Grupa nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja.

Maksimalna izloženost kreditnom riziku na dan bilance je kako slijedi:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	23.587	6.206
Novac i novčani ekvivalenti	5.015	6.051
	28.602	12.257

Na dan 31. prosinca 2012. godine, potraživanja od kupaca u iznosu od 3.192 tisuća kuna (2011.: 1.126 tisuća kuna) su dospjela, ali im vrijednost nije umanjena, a preostala potraživanja nisu dospjela.

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Do 30 dana	817	302
30 do 60 dana	388	155
60 do 90 dana	1.098	241
90 do 180 dana	648	335
Više od 180 dana	241	93
Na dan 31. prosinca	3.192	1.126

Politike Grupe osiguravaju da se prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, kupcima koji plaćaju unaprijed gotovinom ili najvažnijim kreditnim karticama (uglavnom pojedinci) i kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest (uglavnom putničke agencije). 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. Naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima ili uglavnom kasni do 30 dana nakon dana dospelja. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

Grupa primjenjuje politike koje ograničavaju visinu izloženosti kreditnom riziku prema bilo kojoj financijskoj ustanovi. Novčane transakcije provode se putem visoko kvalitetnih hrvatskih banaka kao što su Privredna banka Zagreb d.d. koja je dio grupe Intesa Sanpaolo, Raiffeisenbank Austria d.d. koja je dio grupe Raiffeisenbank i Société Generale Splitska banka d.d. koja je dio grupe Société Generale. Domaće banke nemaju kreditnu ocjenu, ali njihove matice prema Standard & Poor's imaju kreditnu ocjenu BBB+ i A (2011.: BBB+ i A).

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

Novac i novčani ekvivalenti nisu dospjeli i nisu ispravljeni.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)***(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 Grupe je održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorene kreditne linije budu dostupne. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve na temelju mjesečnih projekcija novčanih tokova. Trenutno Grupa ima višak sredstava na svojim bankovnim računima. Grupa uglavnom sve obveze plaća po dospeljcu.

Tablica u nastavku prikazuje financijske obveze Grupe na datum bilance prema ugovorenim dospeljcima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne nediskontirane novčane tokove.

<i>(u tisućama kuna)</i>	Do 1 godine	Između 1 i 5 godina	Više od 5 godina	Ukupno
Na dan 31. prosinca 2012.				
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	5.015	-	-	5.015
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	23.587	-	-	23.587
	28.602	-	-	28.602
Financijske obveze				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	5.721	1.428	672	7.821
Posudbe	5.810	26.191	5.982	37.983
	11.531	27.619	6.654	45.804
Na dan 31. prosinca 2011.				
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	6.051	-	-	6.051
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	6.206	-	-	6.206
	12.257	-	-	12.257
Financijske obveze				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	4.142	-	2.100	6.242
Posudbe	15.919	13.457	8.807	38.183
	20.061	13.457	10.907	44.425

3.2 Upravljanje kapitalnim rizikom

Ciljevi Grupe prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Grupe da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućila povrat ulaganja vlasniku i koristi ostalim zainteresiranim stranama, te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjila trošak kapitala.

U svrhu smanjivanja ili usklađenja strukture kapitala, Grupa može uskladiti iznos zadržane dobiti koji se plaća vlasniku, vratiti kapital vlasniku, povećati temeljni kapital ili prodati imovinu za potrebe smanjivanja duga.

Grupa 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.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.3 Procjena fer vrijednosti

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

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

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Grupa 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. Iako je većina zgrada već vrlo stara, Uprava smatra da zgrade još uvijek imaju dugi korisni vijek uporabe. Nekretnine se uglavnom nalaze u starom gradu Dubrovniku i okolnim područjima i nijedna od tih zgrada nije novoizgrađena (sve su vrlo stare, izgrađene od kamena). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2012. godini bio 10% duži, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit prije poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi 378 tisuće kuna viša kao rezultat nižeg troška amortizacije (2011.: 364 tisuća kuna). Kada bi procijenjeni korisni vijek uporabe ulaganja u nekretnine u 2012. godini bio 10% kraći, uz pretpostavku nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit prije poreza za godinu i neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine bila bi 462 tisuće kuna niža kao rezultat većeg troška amortizacije (2011.: 445 tisuća kuna).

BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA

Uprava je odredila poslovne segmente na temelju izvještaja koje redovito pregledava Uprava Grupe Excelsa Nekretnine, a koristi ih za donošenje strateških odluka.

Uprava je odredila poslovne segmente na osnovu vrsta usluga. Na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine poslovni segmenti su sljedeći: Upravljanje nekretninama, Žičara i Hotelske usluge.

Segment upravljanja nekretninama ostvaruje prihode iznajmljivanjem imovine, žičara ostvaruje prihode prodajom ulaznica, a segment hotelskih usluga pružanjem usluga hotelskog smještaja.

Uprava Grupe Excelsa Nekretnine procjenjuje rezultate poslovnih segmenata na temelju mjerenja neto dobiti.

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2012. su kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	Upravljanje nekretninama	Žičara	Hotelske usluge	Ukupno
Ukupno bruto prihod segmenta	11.915	21.027	12.641	45.583
Inter-segmentalni prihodi	(2.145)	-	-	(2.145)
Prihodi od vanjskih kupaca	9.770	21.027	12.641	43.438
Troškovi zaposlenih	(898)	(1.647)	(3.276)	(5.821)
Amortizacija	(2.534)	(1.237)	(465)	(4.236)
Ostali poslovni rashodi	(2.616)	(1.804)	(8.976)	(13.396)
Financijski prihodi	42	92	23	157
Financijski rashodi	(92)	(1.031)	(75)	(1.198)
Udio u dobiti pridruženog društva	13	-	128	141
Dobit prije poreza	3.685	15.400	-	19.085
Porez na dobit	(892)	(2.533)	-	(3.425)
Neto dobit*	2.793	12.867	-	15.660
Ukupno imovina	175.828	41.951	6.572	224.351
Ukupno obveze	18.911	17.462	6.316	42.689
Kapitalna ulaganja	436	-	2.181	2.617

BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O SEGMENTIMA (nastavak)

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za godinu koja završava 31. prosinca 2011. su kako slijedi:

<i>(u tisućama kuna)</i>	Upravljanje nekretninama	Žičara	Hotelske usluge	Ukupno
Ukupno bruto prihod segmenta	10.384	14.543	12.795	37.722
Inter-segmentalni prihodi	(2.071)	-	-	(2.071)
Prihodi od vanjskih kupaca	8.313	14.543	12.795	35.651
Troškovi zaposlenih	(1.160)	(1.452)	(3.295)	(5.907)
Amortizacija	(2.427)	(1.208)	(402)	(4.037)
Ostali poslovni rashodi	(2.420)	(2.223)	(7.299)	(11.942)
Financijski prihodi	47	30	55	132
Financijski rashodi	(991)	(913)	(134)	(2.038)
Udio u dobiti pridruženog društva	2	-	24	26
Dobit prije poreza	1.364	8.777	1.744	11.885
Porez na dobit	(1.051)	(1.529)	-	(2.580)
Neto dobit	313	7.248	1.744	9.305
Ukupno imovina	159.979	42.490	6.599	209.068
Ukupno obveze	19.203	18.591	5.273	43.067
Kapitalna ulaganja	7.111	-	-	7.111

Iznosi koje je dobila Uprava Grupe Excelsa Nekretnine u vezi s ukupnom imovinom, mjere se kao i za potrebe financijskih izvještaja. Ova imovina alokira se na temelju poslovanja segmenta i fizičke lokacije imovine. Cjelokupna imovina Grupe nalazi se u Republici Hrvatskoj.

Iznosi koje je dobila Uprava Grupe Excelsa Nekretnine u vezi s ukupnim obvezama, mjere se kao i za potrebe financijskih izvještaja. Ove obveze alociraju se na temelju poslovanja segmenta.

BILJEŠKA 6 – TROŠAK MATERIJALA I USLUGA

	2012.	2011.
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Sirovine i materijal		
Sirovine i materijal	3.247	2.180
Energija	1.124	1.059
Rezervni dijelovi i sitni inventar	324	122
	<u>4.695</u>	<u>3.361</u>
Vanjske usluge		
Usluge prijevoza	563	556
Održavanje	1.118	743
Usluge pranja i glačanja	299	255
Troškovi telekomunikacija i poštarina	467	502
Otkazivi najam /i/	292	326
Oglašavanje i promidžba	190	530
Sezonska radna snaga – povezane stranke (bilješka 24)	1.595	1.309
Usluge financija i kontrolinga, marketinške i informatičke usluge – povezane stranke (bilješka 24)	70	154
Troškovi provizije agencijama za prodaju ulaznica	624	-
Troškovi ostalih vanjskih usluga	635	599
	<u>5.853</u>	<u>4.974</u>
	10.548	8.335

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

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI ZAPOSLENIKA

	2012.	2011.
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Bruto plaće	4.375	4.724
Doprinosi na plaće	692	812
Obračunati troškovi neiskorištenih prekovremenih sati rada	120	200
Otpremnine	325	-
Ostali troškovi zaposlenika	309	171
	<u>5.821</u>	<u>5.907</u>

Troškovi osoblja uključuju 809 tisuća kuna (2011.: 885 tisuće kuna) plaćenih doprinosa u obvezne mirovinske fondove. Doprinosi se računaju kao postotak od bruto plaće

Na dan 31. prosinca 2012. godine Grupa je imala 41 zaposlenika (2011.: 47 zaposlenika).

BILJEŠKA 8 – OSTALI POSLOVNI RASHODI

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Dnevnice i troškovi prijevoza	429	889
Porezi i doprinosi koji ne ovise o poslovnom rezultatu	536	436
Profesionalne usluge	335	360
Naknade banci	465	380
Osiguranje	359	328
Zaštitarske usluge	319	342
Reprezentacija	62	226
Otpis potraživanja	48	251
Ostalo	288	397
	<u>2.841</u>	<u>3.609</u>

BILJEŠKA 9 – OSTALI (GUBICI) / DOBICI – NETO

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Neto tečajne razlike	(7)	2
	<u>(7)</u>	<u>2</u>

BILJEŠKA 10 – FINANCIJSKI RASHODI – NETO

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Pozitivne tečajne razlike	140	77
Prihodi od kamata	17	55
Financijski prihodi	<u>157</u>	<u>132</u>
Negativne tečajne razlike	(77)	(709)
Rashodi od kamata	(1.121)	(1.329)
Financijski rashodi	<u>(1.198)</u>	<u>(2.038)</u>
	<u>(1.041)</u>	<u>(1.906)</u>

BILJEŠKA 11 – POREZ NA DOBIT

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Tekući porez na dobit	3.425	2.580
	3.425	2.580

Tablica u nastavku prikazuje usklađenje poreznog troška Grupe po izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti i oporezivanja prema zakonskoj stopi:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Dobit prije oporezivanja	19.085	11.885
Teoretski porez po stopi od 20%	3.817	2.377
Učinak porezno nepriznatih troškova	48	169
Reinvestirana dobit	(1.000)	-
Učinak poreznih gubitaka za koje nije priznata odgođena porezna imovina	340	34
Porez na dobit	3.205	2.580
Efektivna porezna stopa	16,79%	21,7%

Sukladno članku 6. st. 1. točka 6. Zakona o porezu na dobit Uprava je odlučila reinvestirati dobit razdoblja u iznosu od 5 milijuna kuna i povećati temeljni kapital u 2013. godini sukladno posebnim propisima.

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. Isti propisi vrijede za podružnicu. Uprava Grupe nije upoznatā 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.

Porezni gubici mogu se prenositi pet godina i istjeću kako slijedi:

	Porezni gubici za prijenos
	<i>(u tisućama kuna)</i>
2014.	418
2015.	1
2016.	173
2017.	1.697
	2.289

Odgođena porezna imovina u iznosu od 458 tisuća kuna nije priznata za onaj dio poreznih gubitaka za kojeg nije izvjesno da će Društvo ostvariti buduću oporezivu dobit.

BILJEŠKA 12 – OSNOVNA I RAZRIJEĐENA DOBIT PO DIONICI

Dobit po dionici u iznosu od 4,76 kuna (2011.: 2,78 kuna) obračunava se na temelju neto dobitka koja pripada dioničarima Društva u iznosu od 15.880 tisuća kuna (2011.: 9.305 tisuća kuna) i ponderiranog prosječnog broja izdanih redovnih dionica koji je bio 3.335.801 (2011.: 3.335.801).

BILJEŠKA 13 – NEMATERIJALNA IMOVINA

(u tisućama kuna)

	<u>Softver</u>
Na dan 1. siječnja 2011.	
Nabavna vrijednost	191
Ispravak vrijednosti	(132)
Neto knjigovodstvena vrijednost	59
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.	
Početno stanje	59
Amortizacija	(30)
Završno stanje	29
Na dan 31. prosinca 2011.	
Nabavna vrijednost	191
Ispravak vrijednosti	(162)
Neto knjigovodstvena vrijednost	29
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.	
Početno stanje	29
Povećanja	183
Amortizacija	(52)
Završno stanje	160
Na dan 31. prosinca 2012.	
Nabavna vrijednost	364
Ispravak vrijednosti	(204)
Neto knjigovodstvena vrijednost	160

BILJEŠKA 14 – NEKRETNINE I OPREMA

<i>(u tisućama kuna)</i>	<u>Zemljište i zgrade</u>	<u>Oprema i vozila</u>	<u>Investicije u tijeku</u>	<u>Ukupno</u>
Na dan 1. siječnja 2010.				
Nabavna vrijednost	62.482	31.348	22	93.852
Ispravak vrijednosti	(3.380)	(9.944)	-	(13.324)
Neto knjigovodstvena vrijednost	59.102	21.404	22	80.528
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.				
Početno stanje	59.102	21.404	22	80.528
Povećanja	251	323	-	574
Amortizacija	(1.364)	(905)	-	(2.269)
Završno stanje	57.989	20.822	22	78.833
Na dan 31. prosinca 2011.				
Nabavna vrijednost	62.733	31.671	22	94.426
Ispravak vrijednosti	(4.744)	(10.849)	-	(15.593)
Neto knjigovodstvena vrijednost	57.989	20.822	22	78.833
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.				
Početno stanje	57.989	20.822	22	78.833
Povećanja	1.592	1.025	-	2.617
Amortizacija	(997)	(1.363)	-	(2.360)
Završno stanje	58.584	20.484	22	79.090
Na dan 31. prosinca 2012.				
Nabavna vrijednost	64.327	32.048	22	96.397
Ispravak vrijednosti	(5.743)	(11.564)	-	(17.307)
Neto knjigovodstvena vrijednost	58.584	20.484	22	79.090

Na dan 31. prosinca 2012. godine, na teret zemljišta i zgrade neto knjigovodstvene vrijednosti 58.584 tisuće kuna upisano je založno pravo nad imovinom sa svrhom osiguranja vraćanja primljenih kredita banaka (2011.: 57.989 tisuće kuna).

BILJEŠKA 15 – ULAGANJA U NEKRETNINE

<i>(u tisućama kuna)</i>	Zemljište i zgrade	Investicije u tijeku	Ukupno
Na dan 1. siječnja 2011.			
Nabavna vrijednost	132.711	846	133.557
Ispravak vrijednosti	(20.926)	-	(20.926)
Neto knjigovodstvena vrijednost	111.785	846	112.631
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2011.			
Početno stanje	111.785	846	112.631
Povećanja	6.537	-	6.537
Amortizacija	(1.738)	-	(1.738)
Završno stanje	116.584	846	117.430
Na dan 31. prosinca 2011.			
Nabavna vrijednost	139.248	846	140.094
Ispravak vrijednosti	(22.664)	-	(22.664)
Neto knjigovodstvena vrijednost	116.584	846	117.430
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.			
Početno stanje	116.584	846	117.430
Amortizacija	(1.824)	-	(1.824)
Završno stanje	114.760	846	115.606
Na dan 31. prosinca 2012.			
Nabavna vrijednost	139.248	846	140.094
Ispravak vrijednosti	(24.488)	-	(24.488)
Neto knjigovodstvena vrijednost	114.760	846	115.606

Na dan 31. prosinca 2012. godine na teret zemljišta i zgrade neto knjigovodstvene vrijednosti 1.662 tisuće kuna upisano je založno pravo nad imovinom sa svrhom osiguranja vraćanja primljenih kredita banaka (2011.: 1.694 tisuće kuna).

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 nikakve procjene vrijednosti nekretnina.

BILJEŠKA 15 – ULAGANJA U NEKRETNINE (nastavak)

Grupa iznajmljuje poslovne prostore na temelju ugovora o najmu, koji nemaju mogućnost produljenja. U 2012. godini Grupa je ostvarila 9.005 tisuća kuna (2011.: 8.055 tisuća kuna) prihoda od najma. U 2012. godini nije bilo troškova održavanja ulaganja u nekretnine (2011.: 4 tisuće kuna koje se odnose na nekretnine koje ostvaruju prihod od najma).

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

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Do 1 godine	8.594	8.382
Od 1 do 5 godina	19.598	22.337
Više od 5 godina	4.943	8.414
	<u>33.135</u>	<u>39.133</u>

BILJEŠKA 16 – ULAGANJE U PRIDRUŽENO DRUŠTVO

Na temelju Društenog ugovora o osnivanju od 16. siječnja 2009. godine, zajedno s povezanim društvima Grand Villa Argentina d.d., Plava Laguna d.d. i Hoteli Croatia d.d., Grupa je osnovala društvo Excelsa Hoteli d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge. U 2012. godini, društvu Excelsa Hoteli d.o.o. se pripojilo društvo Jadranski luksuzni hoteli d.o.o.. Nakon pripajanja društvo je promijenilo naziv u Jadranski luksuzni hoteli d.o.o..

Na dan 31. prosinca 2012. godine Grupa ima vlasnički udio u iznosu od 212 tisuća kuna (2011.: 212 tisuća kuna) što čini 9,22% temeljnog kapitala društva i 10,84% glasova na Glavnoj Skupštini (2011.: 0,98% temeljnog kapitala društva i 33,33% glasova na Glavnoj Skupštini). Grupa je zadržala značajan utjecaj nad društvom Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. Udio Grupe u temeljnom kapitalu društva djelomično je plaćen, a preostala obveza iznosi 106 tisuća kuna (bilješka 24).

Ovo društvo Grupi pruža usluge financija i kontrolinga, nabave, rezervacijskog centra, te marketinške i informatičke usluge.

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Na dan 1. siječnja	136	110
Udio u dobiti	141	26
Na dan 31. prosinca	<u>277</u>	<u>136</u>

BILJEŠKA 17 – ODGOĐENA POREZNA IMOVINA

Na dan 31. prosinca 2012. godine, odgođena porezna imovina iznosi 29 tisuća kuna (2011.: 29 tisuća kuna) i biti će realizirana u razdoblju nakon 12 mjeseci.

U 2012. i 2011. godini nije bilo promjena na odgođenoj poreznoj imovini.

Odgođena porezna imovina proizlazi iz prenesenih poreznih gubitaka i priznata je do iznosa za koji je vjerojatno da će Grupa ostvariti oporezivu dobit za njeno iskorištenje u budućim razdobljima.

BILJEŠKA 18 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Kupci u zemlji	1.772	981
Kupci u zemlji – povezane stranke (bilješka 24)	773	361
Kupci u inozemstvu	1.055	211
	<u>3.600</u>	<u>1.553</u>
Potraživanja za PDV	-	129
Depoziti kod banaka	19.619	4.217
Ostala potraživanja	773	436
	<u>23.992</u>	<u>6.335</u>

Depoziti kod banaka oročeni su na rok preko 3 do 12 mjeseci uz kamatnu stopu od 3,5% i 4,5% godišnje (2011.: 2,5% godišnje).

Fer vrijednost potraživanja od kupaca uglavnom odgovara njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

BILJEŠKA 19 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Novac na računima i u blagajni	2.759	2.339
Kratkoročni depoziti banaka	2.256	3.712
	<u>5.015</u>	<u>6.051</u>

Na dan 31. prosinca 2012. godine Grupa ima oročeni devizni depozit na rok od 7 dana uz fiksnu godišnju kamatnu stopu od 1,00%, a na dan 31. prosinca 2011. godine jedan oročeni devizni depozit na rok od 15 dana uz fiksnu godišnju kamatnu stopu od 1,00%.

BILJEŠKA 20 – DIONIČKI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine, dionički kapital Društva iznosio je 94.521 tisuću kuna i raspodijeljen je na 3.335.801 redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

U 2007. godini, Društvo je povećalo dionički kapital pretvaranjem dospjele glavnice i kamata dioničaru Sutivan Investments Anstalt u iznosu od 102.170 tisuća kuna u kapital. Kao rezultat toga, dionički kapital povećan je za 40.562 tisuća kuna, a preostali iznos od 61.353 tisuća kuna predstavlja kapitalnu dobit na izdane dionice umanjene za troškove izravno vezane za izdavanje novih dionica. Kapitalna dobit je raspodjeljiva.

Struktura dioničara na dan 31. prosinca 2012. i 2011. godine:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Sutivan Investments Anstalt, Vaduz	85,83%	85,83%
AUDIO/Hrvatski fond za privatizaciju	1,61%	1,69%
Mali dioničari	12,56%	12,48%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Zakonska rezerva

Tijekom 2011. godine Društvo je formiralo zakonske rezerve iz neto dobiti za 2010. godinu. Tijekom 2012. godine zakonske rezerve su povećane za 481 tisuća kuna.

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

BILJEŠKA 21 – POSUDBE

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Dugoročne:		
Posudbe od povezanih stranaka (bilješka 24)	12.828	-
Banke	16.343	19.103
	<u>29.171</u>	<u>19.103</u>
Kratkoročne:		
Posudbe od povezanih stranaka (bilješka 24)	1.145	13.447
Banke	2.797	1.678
	<u>3.942</u>	<u>15.125</u>
Ukupno posudbe	<u>33.113</u>	<u>34.228</u>

Posudbe Grupe denominirane su u eurima. Posudbe matičnog društva nisu osigurane. Posudbe banaka osigurane su nekretninama (bilješke 14 i 15).

Krajem 2012. godine, matično društvo je prolongiralo dospjeće dugoročnog kredita do 31. prosinca 2014. godine. Dugoročne posudbe od banaka dospijevaju 2020. godine.

Posudbe su odobrene uz kamatne stope vezane za jednomjesečni i tromjesečni euribor.

Usporedba knjigovodstvenog iznosa i fer vrijednosti dugoročnih posudbi na dan bilance je kako slijedi:

	Knjigovodstveni iznos		Fer vrijednost	
	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>			
Matično društvo	12.827	-	12.131	-
Banke	16.344	19.103	19.388	17.684
	<u>29.171</u>	<u>19.103</u>	<u>31.519</u>	<u>17.684</u>

Fer vrijednost kratkoročnih posudbi približno je jednaka knjigovodstvenoj vrijednosti zbog njihove kratkoročne prirode.

Dospjeće dugoročnih posudbi:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Između 1 i 2 godine	15.624	2.792
Između 2 i 5 godina	7.967	8.374
Više od 5 godina	5.580	7.937
	<u>29.171</u>	<u>19.103</u>

BILJEŠKA 22 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Dugoročne obveze:		
Depoziti (i)	2.414	2.414
Kratkoročne obveze:		
Dobavljači u zemlji	3.110	2.178
Dobavljači u zemlji – povezane stranke (bilješka 24)	663	172
	<u>3.773</u>	<u>2.350</u>
Obveze za neuplaćeni kapital (bilješka 24)	106	106
Obračunate kamate	1.084	1.307
Obveze za plaće	408	356
Neiskorišteni prekovremeni sati rada	189	288
Obveza za PDV	-	120
Ostale obveze	278	65
	<u>5.838</u>	<u>4.592</u>
	<u>8.252</u>	<u>7.006</u>

- (i) Dugoročne obveze odnose se na depozite primljene od najmoprimaca za najam prostora. Depoziti dospijevaju 2013., 2017., 2020. i 2021. godine. Depoziti su beskamatni i Društvo ih mora oplatiti.

BILJEŠKA 23 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE*Kapitalne obveze*

Na datum bilance, nema ugovorenih investicija za materijalnu imovinu koje nisu priznate u financijskim izvještajima Grupe.

BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA

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

Grupa ostvaruje poslovne transakcije s matičnim društvom, pridruženim društvom i ostalim povezanim društvima unutar Luksburg Foundation, stranke pod zajedničkom kontrolom (bilješka 1).

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s matičnim društvom za godine koje su završile 31. prosinca 2012. i 2011. su kako slijedi:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Obveza za kamatu	775	449
Posudbe (bilješka 21)	13.973	13.447
Rashodi od kamata	335	449

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s pridruženim društvom za godine koje su završile 31. prosinca 2012. i 2011. su kako slijedi:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Obveze za neuplaćeni kapital (bilješka 16)	106	106
Obveze prema dobavljačima	100	21
Prihodi	1	11
Usluge financija i kontrolinga, marketinške i informatičke usluge	70	154
Ostali poslovni rashodi	-	8

Stanja potraživanja i obveza i transakcije s ostalim povezanim strankama za godine koje su završile 31. prosinca 2012. i 2011. su kako slijedi:

	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
	<i>(u tisućama kuna)</i>	
Prihodi	818	271
Vanjske usluge	499	185
Sezonska radna snaga	1.595	1.309
Ostali poslovni rashodi	-	24
Potraživanja od kupaca	700	361
Obveze prema dobavljačima	563	151

BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA (nastavak)

Naknade ključnom managementu

Naknade ključnom managementu u iznosu od 1.696 tisuća kuna (2011.: HRK 1.850 tisuća kuna) odnose se na plaće ključnog managementa koji se sastoji od 5 osoba (2011.: 5). Naknade managementu uključuju 273 tisuća kuna (2011.: 255 tisuća kuna) doprinosa plaćenih obveznom mirovinskom fondu.

Nadzorni odbor sastoji se od 5 člana (2011.: 5) koji ne primaju naknadu.