

## IZVJEŠĆE UPRAVE O STANJU DRUŠTVA U 2012. GODINI (KONSOLIDIRANO)

Poštovani dioničari,

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

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

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

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

Ističe se da su sva kvartalna izvješća za 2012. godinu kao i godišnje izvješće i to nekonsolidirano i konsolidirano, i dalje prisutna na web stranicama samog Društva te Zagrebačke burze kao i HANFA-e (sukladno pravilima o vremenskoj dostupnosti istih same HANFA-e) te se u odnosu na ista upućuje na te izvore. Ipak, a radi dostupnosti na jednom mjestu i istovremenog izbjegavanja ponavljanja, ovom Godišnjem izvješću kao Dodatak I priključen je dio Izvješća Uprave u sastavu Konačnog godišnjeg izvješća za 2012. godinu te kao Dodatak II priključen je dio Izvješća Uprave u sastavu Konsolidiranog godišnjeg izvješća za 2012. godinu.

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

U svrhu boljeg razumijevanja podataka odvojeno će se prikazati bitni podaci odnoseći na maticu, društvo Excelsa nekretnine d.d., od bitnih podataka odnosećih na konsolidirano društvo Atlas Hotel Odisej d.o.o. te se tako:

- cjelina A odnosi na maticu, društvo Excelsa nekretnine d.d. (samostalno)
- cjelina B odnosi na podređeno društvo Atlas hotel Odisej d.o.o.

- cjelina C odnosi na očekivanja u 2013. godini za maticu.

#### **A) EXCELSA NEKRETNINE D.D. (samostalno)**

##### **1) O poslovanju Društva**

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

Tijekom 2012. godine Uprava je nastavila pratiti nekretninsko tržište u cilju pronalaska investicijskih prilika međutim razmatranjem dostupnih ponuda nisu se uočili projekti kod kojih bi bilo moguće očekivati dosezanje nivoa povrata na investiciju kojeg Društvo želi ostvarivati. Osnovna prepreka koja je u izračunima priječila postizanje zahtijevanog nivoa povrata na investiciju bio je sadržan u, po mišljenju Uprave, previsokim očekivanjima u odnosu na kupovnu cijenu potencijalnih prodavatelja. Ponuđene cijene nisu u punoj mjeri odražavale realno stanje na nekretninskom tržištu u Republici Hrvatskoj te očekivanja o trajanju istog trenda, poglavito kada se iste usporede s cijenama na nekretninskom tržištu država srednje i jugoistočne Europe.

Što se tiče izdavanja u zakup vlastitih nekretnina tijekom 2012. godine, Društvo je bilo usmjereno na postizanje sklapanja ugovora o zakupu za nekretnine koje tada nisu bile izdane u zakup (nekretnine u Poreču i Puli te jedna nekretnina u blizini Dubrovnika). U odnosu na sklapanje ugovora o zakupu za nekretnine u Poreču i Puli Društvo je vodilo više pregovora s zainteresiranim strankama međutim bezuspješno. Osnovni razlog zašto nije došlo do sklapanja ugovora o zakupu za ovih nekretnina ogleda se u iznimno niskim zakupninama koje su potencijalni zakupnici bili voljni platiti, iznimno ograničenim mogućnostima porasta zakupnine tijekom vremena te, istovremeno, odbijanju da se daju kvalitetna sredstva osiguranja (novčani depoziti ili bankovne garancije). Kombinaciju ovakvih uvjeta Uprava nije našla u najboljem interesu Društva.

U 2012. godini odjel žičare učinio je snažan korak k ostvarivanje svojeg fer tržišnog udjela, gdje bi tržište u ovom smislu za posjetitelja Dubrovnika bilo Gradske zidine, Stara gradska jezgra, otok Lokrum itd. Tijekom te godine žičara je svojim performansama premašila postavljeni poslovni plan i nastavila opravdavati odluku Društva da uđe u ovu investiciju.

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

Upravljanje financijskim rizikom predmet je posebne pozornosti neovisnog vanjskog revizora Društva koji je isto podrobno objasnio u svojem izvješću koje je objavljeno krajem travnja 2013. godine na web stranicama navedenim u uvodu ovog izvješća.

Pored navedenog može se naglasiti:

### **2.1. Čimbenici financijskog rizika**

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

#### *(i) Valutni rizik*

Valutni rizik proizlazi iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza. Dugoročne posudbe iskazane su u eurima. Društvo ostvaruje prihode na domaćem tržištu i iskazuje ih u hrvatskim kunama. Međutim, iako se fakturiranje obavlja u kunama, svi ugovori vezani su uz valutu EUR. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate. Društvo ne koristi derivativne instrumente za aktivnu zaštitu od izloženosti valutnom riziku međutim Društvo znatan dio likvidnih kunskih sredstava koristi za kupnju deviza (EUR) a kao protutežu dugoročnim posudbama iskazanim u istoj valuti.

#### *(ii) Cjenovni rizik*

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

#### *(b) Kreditni rizik*

Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika. Kreditni rizik proizlazi iz novca i potraživanja od kupaca. Politike Društva osiguravaju da se poslovni prostori iznajmljuju kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Naplata potraživanja od kupaca osigurana je bankovnim garancijama, položenim novčanim depozitima, zadužnicama i mjenicama. U slučajevima kada se radi o kupcu s dvojbenom sposobnošću plaćanja zahtijeva se plaćanje unaprijed. Kupci, osim nekolicine s, po mišljenju Uprave, dvojbenom sposobnošću plaćanja, nisu podijeljeni u skupine prema kreditnoj sposobnosti – svi imaju odgodu plaćanja od 8 dana te nemaju unaprijed propisani kreditni limit no stanje potraživanja od kupaca se redovito prati. Naplata se uglavnom obavlja prema ugovorenim uvjetima, osim u slučaju podružnice, koja na dan bilance kasni više od 360 dana. Ostali kupci uglavnom kasne do 30 dana nakon dana dospijeca. Iako su ova potraživanja dospjela, smatra se da im vrijednost nije umanjena.

Uprava ne očekuje značajnije gubitke od neizvršavanja obveza drugih strana.

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

### *(c) Rizik likvidnosti*

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Tijekom 2012. godine Društvo nije trebalo vanjsko financiranje. Uprava svakodnevno prati priljeve i odljeve te redovito izrađuje mjesečne projekcije novčanih tokova. Društvo sve obveze plaća o dospijeću.

## **2.2. Upravljanje kapitalnim rizikom**

Društvo nadzire kapital u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske koji zahtijevaju minimalni uplaćeni kapital od 200,000 kuna te formiranje zakonskih rezervi od dobiti sve dok ukupne rezerve ne dosegnu 5% dioničkog kapitala Društva. Zakonske rezerve nisu raspodjeljive.

## **2.3. 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 Društvu za slične financijske instrumente. U nedostatku ugovorenih uvjeta otplate, novčani tokovi definiraju se na temelju budućih planova Društva.

## **3. Drugo**

- Društvo nije ulagalo u istraživanje tijekom 2012.
- Društvo nije trgovalo vlastitim dionicama tijekom 2012.
- Zbog prirode poslovanja Društva njegov utjecaj na okoliš je beznačajan.
- Društvo ima 12 zaposlenih na puno radno vrijeme

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

Društvo se pridržava Kodeksa korporativnog upravljanja kojeg su izradili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d. a koji je objavljen u travnju 2013. godine uz određena odstupanja koja Društva smatra opravdanim. Društvo je ispunilo godišnji upitnik koji je dio predmetnog kodeksa a isti je objavljen na internetskoj stranici Zagrebačke burze kao i na internetskoj stranici Društva.

Odstupanja od prethodno označenog Kodeksa su sljedeća:

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

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

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

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

U trenutku sastavljanja ovog Izvješća Društvo ima izdatih ukupno 3.335.801 redovnu dionicu bez nominalnog iznosa. Na dan 31. 12. 2012. godine najveći pojedinačni dioničar Društva bio je društvo Sutivan Investments Anstalt iz Vaduza, Heiligkreuz 6, Liechtenstein koje društvo drži 2.862.972 dionice što predstavlja 85,83% svih izdatih dionica. Drugi po veličini dioničar bio je AUDIO koji drži 56.353 dionice što predstavlja 1,69%. Svi ostali dioničari kojih je bilo blizu 1500 držali su preostalih 12,48% temeljnog kapitala a pojedinačno manje od 0,3%.

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

Nadzorni odbor sastoji se od 3 člana, njegov sastav se je tijekom 2011. godine djelomično izmijenio budući je mandat Nadzornom odboru izabranom 2007. godine istekao 03. srpnja 2011. godine da bi 25. kolovoza 2011. bio izabran novi Nadzorni odbor u sastavu Davor Lukšić Lederer (predsjednik) kojem je to prvi mandat u ovom tijelu, Patricio Tomas Balmaceda Tafra, (zamjenik predsjednika) kojem je to drugi mandat u ovom tijelu i Oscar Eduardo Hasbun Martinez (član) kojem je to prvi mandat u ovom tijelu. Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine. Nadzorni odbor održava svoje sjednice po potrebi a tijekom 2012. godine održao ih je 5.

## **B) ATLAŠ HOTEL ODISEJ D.O.O. (HO)**

### **1. Poslovno okruženje Društva**

Osnovna djelatnost HO je hotelsko poslovanje i turističke aktivnosti povezane s istim. Tijekom 2012. godine na poslovanje Društva nastavio se je negativan utjecaj ekonomske krize i to ne samo one u inozemstvu već i u Hrvatskoj budući je jedna od osobitosti HO (u odnosu na druge hotele u južnoj Dalmaciji) da se većina noćenja ostvaruje od strane domaćih turista kao i turista iz zemalja najbližeg okruženja. Činjenica da je ovaj hotel smješten u naselju Polače na otoku Mljetu u značajnoj mjeri negativno djeluje na performanse hotela. Udaljenost od Dubrovačke zračne luke (135 km do Trstenika na Pelješcu odkud se obavlja transfer brodom koji traje 40 minuta), vrlo ograničena ponuda otoka Mljeta, obzirom na udaljenost bitno ograničene mogućnosti izletničke ponude s otoka, činjenica da se ovaj hotel nije niti može biti percipiran kao hotel u blizini Dubrovnika negativno utječu na duljinu trajanja turističke sezone te cijene koje se

ostvaruju po noćenju u usporedbi s hotelima ove kategorije na području grada Dubrovnika, njegove okolice te otoka Koločepa, Lopuda i Šipana. U isto vrijeme troškovi transporta čine nabavne cijene svih materijala osjetno višima no što je to slučaj na kopnu, nepostojanje vodovodne mreže uzrokuje potrebu da se voda brodovima dovozi iz Trstenika na Pelješcu radi čega je njen trošak daleko viši, transfer gostiju do hotela je bitno skuplji nego li je to slučaj u drugim hotelima ove kategorije na području grada Dubrovnika i bliže okolice. Obzirom na činjenicu da je hotel smješten uz granicu nacionalnog parka mogućnosti njegova razvoja su znatno limitirane.

HO svake godine, sukladno svojim mogućnostima, ulaže u poboljšanje sadržaja hotela kao i na redovito održavanje i investicijsko održavanje. Za iznos kojeg HO godišnje potroši u investicije u objekte hotela umanjuje se zakupnina koju HO treba plaćati Excelsa nekretninama kao zakupodavcu.

HO obzirom na tijek novca nije u mogućnosti redovito izmirivati svoje financijske obveze prema vladajućem društvu (Excelsa nekretnine d.d.) koje proističu iz zakupnine za objekt hotela Odisej. Tako je dug HO prema Excelsa nekretninama na dan 31. prosinca 2012. godine iznosio gotovo 5 milijuna kuna a koji dug se odnosi na dio zakupnine iz 2010.; 2011. i 2012. godine. Tijekom prvih mjeseci 2013. godine obveze HO prema Excelsa nekretninama nastavile su rasti. Razlog za navedeno stanje je nedovoljni tijek novca HO-a.

Uprava i Nadzorni odbor su u travnju 2013. godine donijeli stratešku odluku o budućnosti ovog vida poslovanja u okrilju Excelsa nekretnine te kao rezultat iste data je suglasnost na ugovor o pripajanju Hotela Odisej društvu Hotel Dubrovnik Palace d.d..

## ***2. Rezultati HO u 2012.***

Rezultati poslovanja društva HO redovito se objavljuju u sklopu konsolidiranih financijskih izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. (tromjesečnih, privremenih godišnjih, konačnih godišnjih) te se upućuje na ta izvješća koja su dostupna na web stranicama:

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

Osim dostupnosti svih kvartalnih i završnih izvješća na navedenim web stranicama upućuje se i na priložene ovogodišnje izvješća.

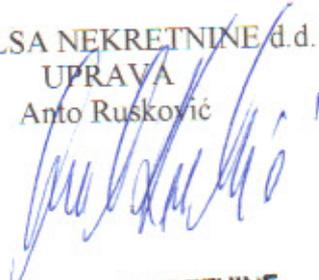
U 2012. godini HO je ostvario gubitak u poslovanju u iznosu od 2,7 milijuna kuna.

### ***C) Očekivanja u 2013. godini***

Tijekom 2013. godine započeti će se s obnovom kuće u Dubrovniku kupljene 2007. godine s namjerom da se njena komercijalizacija ostvari u 2014. godini. Odjel nekretnina

trebao bi nastaviti s stabilnim laganim rastom u odnosu na ključne poslovne pokazatelje.  
Od odjela žičare očekuje se blagi rast u odnosu na 2012. godinu.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković



 **EXCELSA NEKRETNINE**  
dioničko društvo za poslovanje nekretninama  
DUBROVNIK  
01

Dubrovnik, 22. travnja 2013. godine

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

**KONAČNO GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE**  
**ZA 2012. GODINU**  
**(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 26. 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.....	
ODLUKA O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA.....	
PRIJEDLOG ODLUKE O RASPOREDU DOBITI.....	
REVIZORSKO IZVJEŠĆE.....	

## **I O Društvu**

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

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Od srpnja 2010. godine Društvo se bavi i upravljanjem odnosno gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik koja je započela s komercijalnom uporabom u srpnju 2010. godine.

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

Na dan 31.12.2012. godine Društvo je imalo 12 zaposlenih radnika, svi na puno radno vrijeme.

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

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

Na dan 31. prosinca 2012. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,04% dionica Društva, tj:

	<b>Dioničar</b>	<b>Broj dionica</b>	<b>%</b>
1.	Sutivan Investment Anstalt	2862972	85,83
2.	AUDIO	53604	1,69
3.	Nenad Bakić	10317	0,30
4.	Luini Banovac	8921	0,27
5.	Senka Franić	8500	0,25
6.	Frano Bungić	6434	0,19
7.	Ivan Lejo	5935	0,18
8.	Josip Crnić	4620	0,14
9.	Nicolas Alviž	4558	0,14
10.	Miro Grizelj	4469	0,13

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

Tijekom 2012. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 32,639,974 kuna što u usporedbi s 2011. godinom (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) predstavlja rast poslovnih prihoda od 31,15%. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz povećanja prihoda odjela žičara, dvije nekretnine više izdate u zakup nego u usporednom razdoblju kao i zbog redovitog rasta zakupnina u 2012. godini naspram prethodne godine. Tijekom 2012. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 11,21 milijuna kuna i isti su za 3,04% veći nego u usporednom razdoblju a to zbog većih materijalnih troškova i većih troškova amortizacije. Do znatnog porasta materijalnih troškova (za 38,12%) došlo je zbog povećanog troška električne energije koji uglavnom proizilazi iz jednokratne stavke dokupa snage električne energije, povećanih troškova osiguranja imovine Društva, jednokratnih stavki troškova mobitela i interneta koji su nastupili kao posljedica reorganizacije dijela modela odnosa s povezanim društvima, povećanih troškova rada žičare (materijali za čišćenje i usluge čišćenja prostora, potrošni materijal, maziva, marketing, naknade kartičarskim kućama, provizije partnerima koji prodaju karte za žičaru). Netto financijski rezultat je negativan za 0,72 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio negativan za 1,79 milijuna kuna te je rezultat na ovoj poziciji 60% bolji nego 2011. godine a do čega je došlo zbog većih financijskih prihoda po osnovi kamata te manjih financijskih rashoda zbog manjih tečajnih razlika.

Ukupni prihodi u 2012. godini ostvareni su u iznosu od 33,07 milijuna kuna i veći su za 32,26% nego u usporednom razdoblju dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 12,37 milijuna kuna i manji su za 3,3% (0,42 milijuna kuna) nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog, u 2012. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 20,7 milijuna kuna što predstavlja rast dobiti od 69,55% u odnosu na 2011. godinu. Porez na dobit iznosi 3,20 milijuna kuna te je tako ostvarena dobit nakon oporezivanja u iznosu od 17,49 milijuna kuna.

## **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. Goveđari, Pomena bb.

Društvo je držatelj udjela veličine 0,87% u društvu Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. s sjedištem u Dubrovniku. 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 tog društva s iznosa od 2.040.000 kuna na iznos od 2.297.500 kuna uslijed čega se je udjel Društva smanjio s 0,98% na 0,87%.

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

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

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

Društvo je na dan 31. prosinca 2012. godine otplatilo prvi obrok glavnice kredita dobijenog od RBA banke (kreditni program HBOR-a) za obnovu žičare. Od dobijanja ovog kredita (30. rujna 2010. godine), sukladno ugovoru, Društvo je plaćalo samo kamate (kvartalno). Ugovorom o kreditu je definirano da će se glavnica kredita otplaćivati polugodišnje.

#### **VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja**

Tijekom siječnja 2013. godine Uprava je donijela odluku o promjeni stopa amortizacije kojima Društvo amortizira svoju imovinu. Amortizacijske stope na sve klase imovine podložne amortizaciji su povećane no ostale su unutar poreznim propisima priznatih. Nove amortizacijske stope stupile su na snagu na dan 01. siječnja 2013. godine. Uporabom novih amortizacijskih stopa tijekom 2013. godine, pod uvjetom da ne bi došlo do investiranja u imovinu ili deinvestiranja iste, trošak amortizacije iznositi će cca 6,8 milijuna kuna dok bi, pod istim pretpostavkama, a uporabom amortizacijskih stopa kakve su su primjenjivale u 2012. godini, taj trošak bio cca 3,8 milijuna kuna.

Ovo je prvi put od nastanka Društva (2006. godine) da se mijenjaju amortizacijske stope a Uprava je takvu odluku donijela zbog niza razloga, specifičnih za pojedine klase imovine a vođena osnovnom zamisli da je, radi dobrobiti Društva, potrebno promijeniti omjer onog što se zahtijeva od sadašnjosti i onog što se čini za budućnost.

Kao što je vidljivo iz prijedloga odluke o uporabi dobiti ostvarene u 2012. godini koji prijedlog prilježe ovom Izvješću, Uprava i Nadzorni odbor će predložiti Skupštini dioničara da se iznos od 5 milijuna kuna rasporedi u reinvestiranu dobit, radi investiranja i ravoja Društva.

Za iznos reinvestirane dobiti, ukoliko ovakav prijedlog Uprave i Nadzornog odbora prihvati Skupština dioničara, povećao bi se temeljni kapital Društva. Iznos reinvestirane dobiti Društvo namjerava utrošiti za investicijsko ulaganje u vlastite nekretnine.

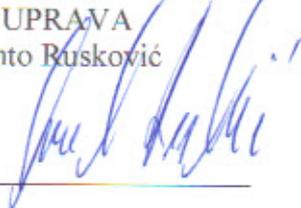
### **VIII Kodeks korporativnog upravljanja**

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



---

**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.....	
REVIZORSKO IZVJEŠĆE.....	

## 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. Goveđari, 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 tijekom 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 čežga 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

