

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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.07.2019. – 30.09.2019.
(NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 24. listopada 2019.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	8
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	9

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, prostori u poslovnim zgradama te zemljišta), 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 Društvo je stavilo u pogon žičaru Dubrovnik – brdo Srđ kojom upravlja i istu gospodarski iskorištava.

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Temeljni kapital Društva iznosi 128.077.553,21 kunu. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 30. rujna 2019. godine Društvo je imalo 19 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 Jose Ignacio Bulnes (član).

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

Na dan 30. rujna 2019. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,96% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Adriatic Investment Group	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,61
3.	OTP banka/Erste Plavi Expert	31.785	0,95
4.	Addiko bank/Klijent 2	9.399	0,28
5.	Luini Banovac	8.921	0,27
6.	Valter Balinger	8.050	0,24
7.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
8.	Ivan Lejo	6.414	0,19
9.	Tomislav Tadić	6.290	0,19
10.	Dražen Hrkač	6.201	0,19

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U trećem tromjesečju 2019. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 30,59 milijuna kuna naspram 32,98 milijuna kuna u istom razdoblju 2018. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja smanjenje poslovnih prihoda za 7,25%. Do smanjenja poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje došlo je zbog pada prihoda poslovnog segmenta žičare dok je poslovni segment nekretnina ostvario blagi porast prihoda. Pad prihoda Odjela žičare posljedica je smanjenja broja putnika za 13% u odnosu na broj putnika u usporednom razdoblju. Pored lošijih vremenskih prilika tijekom najfrekventnijih sati rada u rujnu ove godine nego u rujnu 2018. godine te kvara žičare radi čega ista nije radila prva dva dana ovog rujna, osnovni uzrok pada broja putnika u ovom kvartalu naspram usporednog razdoblja je pad potražnje koji se je pokazao u svakom od promatranih mjeseci. Prihod Odjela nekretnina povećan je u odnosu na usporedno razdoblje zbog realno većih zakupnina, koji rast nije poništen niti tečajem eura, u kojoj valuti su ugovorene sve zakupnine, iako je isti niži nego u usporednom kvartalu.

U trećem tromjesečju 2019. godine realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 9,4 milijuna kuna naspram 4,58 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za više od dva puta. Osnovni razlog za ovako veliko povećanje troškova je trošak koncesijske naknade koji trošak je u trećem tromjesečju 2019. godine iznosio 4,28 milijuna kuna dok taj trošak nije postojao u usporednom razdoblju. Povećan je i trošak osoblja za 68,5% a zbog drukčijeg vremenskog rasporeda troškova, naime bonusi koji su u 2018. godini bili isplaćeni tijekom drugog i četvrtog kvartala ove godine su svi isplaćeni tijekom trećeg kvartala.

U ovom kvartalu ostvareni su financijski prihodi u iznosu od 2,18 milijuna kuna dok su u usporednom razdoblju bili ostvareni financijski prihodi u iznosu od 0,51 milijun kuna. Osnovni uzrok znatnom povećanju poslovnih prihoda je primitak dividende od društva Jadranski luksuzni hoteli d.d. u iznosu od 1,84 milijuna kuna. Tijekom 2018. godine na ime dividende od ovog društva primljeno je 4,73 milijuna kuna tijekom četvrtog kvartala. Financijski rashodi su ostvareni u iznosu od 0,32 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio ostvaren financijski rashod u iznosu od 56 tisuća kuna. Osnovni uzrok povećanja financijskih rashoda su negativne tečajne razlike.

Sukladno navedenom, ukupni prihodi trećeg tromjesečja 2019. godine iznosili su 32,77 milijuna kuna naspram 33,5 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje ukupnih prihoda za 2,18%. Ukupni rashodi trećeg tromjesečja 2019. godine iznosili su 9,73 milijuna kuna naspram 4,56 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje ukupnih rashoda za više od dva puta.

Posljedično, u trećem tromjesečju 2019. godine ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 23,04 milijuna kuna naspram 28,93 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje dobiti prije oporezivanja za 20,36%.

Kumulativno, u prvih 9 mjeseci 2019. godine, ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 40,59 milijuna kuna naspram 58,42 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2018. godine (nadalje: usporedno razdoblje) što predstavlja smanjenje poslovnih prihoda za 31,5%. Do smanjenja poslovnih prihoda došlo je prvenstveno zbog zatvorenosti žičare u periodu od 25. travnja do 29. lipnja 2019. godine

Istovremeno, u prvih devet mjeseci 2019. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 25,69 milijuna kuna naspram 11,98 milijuna kuna u usporednom razdoblju tj. poslovni rashodi su povećani više od dva puta odnosno za 13,7 milijuna kuna od čega se iznos od 13 milijuna kuna odnosi na koncesijsku naknadu za žičaru (rješavanje pitanja koncesijske naknade za razdoblje prije 2019. godine te za koncesijsku naknadu pripadajuću razdoblju od sklapanja ugovora o koncesiji nadalje).

Netto rezultat financijskih aktivnosti prvih 9 mjeseci 2019. godine je gubitak u iznosu od 0,43 milijuna kuna naspram 0,88 milijuna kuna u usporednom razdoblju.

Tako su u prvih 9 mjeseci 2019. godine ostvareni ukupni prihodi u iznosu od 42,94 milijuna kuna naspram 59,2 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje ukupnih prihoda za 27,5%. Ukupni rashodi u prvih 9 mjeseci 2019. godine iznosili su 28,47 milijuna kuna naspram 13,69 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje ukupnih rashoda za više od dva puta.

Slijedom navedenog, u prvih 9 mjeseci 2019. godine Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 14,47 milijuna kuna naspram dobiti od 45,5 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje dobiti prije oporezivanja za više od tri puta u odnosu na usporedno razdoblje.

III Sazvana Glavna skupština

Dana 18. rujna 2019. godine u Narodnim novinama br. 88/19, web stranici Zagrebačke burze, web stranici HANFA-e te web stranici samog Društva objavljen je poziv za Glavnu skupštinu Društva sazvanu za 05. studenog 2019. godine. Predmet odlučivanja na predstojećoj Glavnoj skupštini biti će prijedlog o povlačenju dionica Društva s uređenog tržišta – Zagrebačke burze. Obzirom na činjenicu da nekotiranje dionica na uređenom tržištu može za dioničare proizvesti nepovoljne učinke te na činjenicu da donošenje odluke o povlačenju dionica s uređenog tržišta, za sve dioničare koji glasaju protiv takve odluke, stvara pravo na traženje otkupa njihovih dionica, Društvo je uputilo pismo svim dioničarima koji su na dan 30. rujna 2019. godine bili upisani u registar SKDD-a obavještavajući ih o predstojećoj Glavnoj skupštini, posljedicama donošenja odluke o povlačenju, pravima koja za njih mogu nastati ukoliko se usprotive takvoj odluci i ostalim bitnim pojedinostima. Uz pismo su ostavljeni obrazac prijave za sudjelovanje na Glavnoj skupštini te obrazac punomoći.

IV Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

V Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

VI Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo nema podružnica.

VII 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 čega promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

Također, Društvo je izloženo riziku promjene kamatnih stopa u dijelu koji se odnosi na upravljanje viškom gotovine a zbog konstantnog i značajnog pada kamatnih stopa na depozite. Istovremeno, kako je praksa Društva da drži depozite u stranoj valuti (EUR) to i promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

VIII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije bilo značajnih događaja koji bi trebali biti uzeti u obzir kod evaluacije performansi u prethodnom razdoblju ili predviđanja za budući period.

IX Kodeks korporativnog upravljanja

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze kao i na web stranicama Društva i Društvo ga se pridržava uz određene izuzetke izrijekom navedene u samom Kodeksu.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković


—

EXCELSA
NEKRETNINE

Dioničko društvo Dubrovnik 1

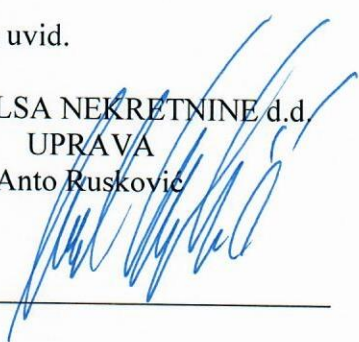
**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH
IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u trećem tromjesečju te ukupno prvih 9 mjeseci 2019. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima, osim ukoliko je izrijekom drukčije navedeno, iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2018.).

Izvješća su nekonsolidirana i nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



Dubrovnik, 24. listopada 2019.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA TREĆI KVARTAL 2019. GODINE**

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 skraćeni tromjesečni financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. 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

24.10.2019.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB): **02122839**

Oznaka matične države članice izdavatelja: **191**

Matični broj subjekta (MBS): **090018198**

Osobni identifikacijski broj (OIB): **22446249957**

LEI: **74780000Z0T87WVGZX62**

Šifra ustanove: **4575**

Tvrtka izdavatelja: **EXCELSA NEKRETNINE d.d.**

Poštanski broj i mjesto: **20000**

DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: **SVETOG ĐURĐA 1**

Adresa e-pošte: **aruskovic@en.hr**

Internet adresa: **www.excelsa-realstate.com**

Broj zaposlenih (krajem izvještajnog razdoblja): **19**

Konsolidirani izvještaj: **KN** (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: **RN** (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

Knjigovodstveni servis: **Da** (Da/Ne)

Perina d.o.o.

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: **Rusković Anto**
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: **020414355**

Adresa e-pošte: **aruskovic@en.hr**

Revizorsko društvo: **KPMG Croatia d.o.o.**
(tvrtka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: **Robert Barišić**
(ime i prezime)

BILANCA
stanje na dan 30.09.2019

u kunama

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	178.381.440	174.502.819
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	151.967	138.405
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	52.807	39.245
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	99.160	99.160
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	145.407.142	141.542.083
1. Zemljište	011	2.892.684	2.892.684
2. Građevinski objekti	012	15.497.450	14.670.439
3. Postrojenja i oprema	013	0	0
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	15.118.801	14.216.426
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.513.355	15.437.351
8. Ostala materijalna imovina	018	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	96.264.466	94.204.797
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	31.090.000	31.090.000
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	31.090.000	31.090.000
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	1.732.331	1.732.331
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	98.741.207	61.487.388
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	583.866	583.866
1. Sirovine i materijal	039	583.866	583.866
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	0	0
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	3.472.183	10.361.481
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	714.435	6.211.689
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	2.744.913	4.143.072
6. Ostala potraživanja	052	12.835	6.720
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	94.685.158	50.542.041
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	103.771	67.334
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	277.226.418	236.057.541
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067	255.832.998	230.269.987
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	128.077.553	128.077.553
II. KAPITALNE REZERVE	069	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	071	2.289.896	2.289.896
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081	32.845.396	24.082.481
1. Zadržana dobit	082	32.845.396	24.082.481
2. Preneseni gubitak	083	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084	31.266.696	14.466.600
1. Dobit poslovne godine	085	31.266.696	14.466.600
2. Gubitak poslovne godine	086	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088	546.888	546.888
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	090	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091	546.888	546.888
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093	0	0
6. Druga rezerviranja	094	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095	549.912	540.960
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100	549.912	540.960
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101	0	0
7. Obveze za predujmove	102	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	103	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	105	0	0
11. Odgođena porezna obveza	106	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107	1.963.054	4.576.933
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112	14.900	14.900
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113	0	0
7. Obveze za predujmove	114	137.832	33.367
8. Obveze prema dobavljačima	115	927.070	1.998.771
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	117	208.449	226.874
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	118	335.710	1.993.826
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	121	339.093	309.195
E) ODGOĐENO PLAGANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122	18.333.566	122.773
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123	277.226.418	236.057.541
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124	0	0

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2019 do 30.09.2019

u kunama

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125	58.421.450	32.984.985	40.588.682	30.590.178
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127	58.297.965	32.984.985	40.447.737	30.590.178
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128	0	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130	123.485	0	140.945	0
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131	11.987.394	4.508.384	25.693.384	9.408.695
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133	3.512.682	1.704.017	3.030.368	1.606.504
a) Troškovi sirovina i materijala	134	355.433	162.970	266.612	150.764
b) Troškovi prodane robe	135	0	0	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	136	3.157.249	1.541.047	2.763.756	1.455.740
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137	2.928.894	889.998	3.341.762	1.495.069
a) Neto plaće i nadnice	138	1.569.255	497.182	1.850.334	800.909
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139	929.801	262.202	1.016.749	481.030
c) Doprinosi na plaće	140	429.838	130.614	474.679	213.130
4. Amortizacija	141	4.128.572	1.381.521	4.205.550	1.402.356
5. Ostali troškovi	142	1.417.246	532.848	14.927.203	4.904.766
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146	0	0	173.501	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	148	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	152	0	0	173.501	0
8. Ostali poslovni rashodi	153	0	0	15.000	0
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154	817.851	511.540	2.352.679	2.182.407
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156	0	0	1.841.568	1.841.568
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161	25.329	6.558	1.339	593
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162	792.522	504.982	509.772	340.246
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	163	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	164	0	0	0	0

IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165	1.701.162	56.117	2.781.377	318.891
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	166	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168	1.819	16	2.038.524	16
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169	1.699.343	56.101	742.853	318.875
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	172	0	0	0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	59.239.301	33.496.525	42.941.361	32.772.585
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	13.688.556	4.564.501	28.474.761	9.727.586
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179	45.550.745	28.932.024	14.466.600	23.044.999
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180	45.550.745	28.932.024	14.466.600	23.044.999
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	182	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183	45.550.745	28.932.024	14.466.600	23.044.999
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184	45.550.745	28.932.024	14.466.600	23.044.999
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185	0	0	0	0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201	0	0	0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202	45.550.745	28.932.024	14.466.600	23.044.999
II. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204	0	0	0	0
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205	0	0	0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	207	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209	0	0	0	0
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210	0	0	0	0
8. Ostale nevlasničke promjene kapitala	211	0	0	0	0
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVATNU DOBIT RAZDOBLJA	212	0	0	0	0
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213	0	0	0	0
V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214	45.550.745	28.932.024	14.466.600	23.044.999
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217	0	0	0	0

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2019. do 30.09.2019.

u kunama

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	45.550.745	14.466.600
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	4.105.062	4.574.668
a) Amortizacija	003	4.128.572	4.205.550
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	0
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-25.329	-1.842.907
e) Rashodi od kamata	007	1.819	2.038.524
f) Rezerviranja	008	0	173.501
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	49.655.807	19.041.268
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-4.487.612	-18.618.964
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	205.385	-15.596.914
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-4.692.997	-3.022.050
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	45.168.195	422.304
4. Novčani izdaci za kamate	018	-1.819	-2.038.524
5. Plaćeni porez na dobit	019	-5.219.093	-4.004.311
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	39.947.283	-5.620.531
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	25.329	1.339
4. Novčani primici od dividendi	024	0	1.841.568
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	25.329	1.842.907
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-2.774.714	-326.929
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	-8.952
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-2.774.714	-335.881
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-2.749.385	1.507.026
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	353.848	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	353.848	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	-20.014.806	-40.029.612
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-20.014.806	-40.029.612
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	-19.660.958	-40.029.612
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	17.536.940	-44.143.117
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	7.413.955	94.685.158
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	24.950.895	50.542.041

Tekuće razdoblje																
1.	Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	27	128.077.553	61.353.457	2.289.896	0	0	0	0	0	0	64.112.023	0	255.832.999	0	255.832.999
2.	Promjene računovodstvenih politika	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Ispriak pogotka	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 27 do 29)	30	128.077.553	61.353.457	2.289.896	0	0	0	0	0	0	64.112.023	0	255.832.999	0	255.832.999
5.	Dobit/gubitak rezultida	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.466.600	14.466.600	0	14.466.600
6.	Udjelne razlike iz prethodna razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Povisene revalorizacijske rezervi dugotrajne materijale i	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Financijske imovine raspoložive za prodaju	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Aktivanak obilježitelj za plućima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Ostale neklasifikirane promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Povećanje na transakcije otvorene direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Povećanje smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim reinvestiranjem dobiti i postupku prethodne raspoložive)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Povećanje temeljnog (upisanog) kapitala revalorizacijom dobiti	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Povećanje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstavljanja nagodbe	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Ostale raspoložive imovine	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ostale raspoložive imovine	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Prijava u postupku revalorizacije	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Povećanje rezervi u postupku predstavljanja nagodbe	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Stanje na zadnji dan izvještajna razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 30)	49	128.077.553	61.353.457	2.289.896	0	0	0	0	0	0	24.029.481	14.466.600	230.269.897	0	230.269.897
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzećna obveznak primjene MSFI-a)																
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TERUĆEG RAZDOBLJA, UNAKRUSO ZA POREZE (AOP 31 do 40)																
50	Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TERUĆEG RAZDOBLJA (AOP 31 + 50)																
51	Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.466.600	14.466.600	0	14.466.600
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TERUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 41 do 48)																
52	Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-40.029.612	0	-40.029.612	0	-40.029.612