

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE  
ZA RAZDOBLJE 01.10.2013 – 31.12.2013.  
i  
01.01.2013. – 31.12.2013.  
(NEKONSOLIDIRANO)**

Dubrovnik, 29. siječnja 2014.



## SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE .....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	6
- Voditelja računovodstva.....	7
FINANSIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	8

## 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 zgradama), Puli (poslovni prostor u zgradama) i Poreču (poslovni prostor u zgradama).

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

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

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

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

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

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

Na dan 31. prosinca 2013. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,89% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	AUDIO	53.604	1,60
3.	Frano Bungić	10.291	0,30
4.	Luini Banovac	8.921	0,26
5.	Senka Franić	7.000	0,21
6.	Ivan Lejo	5.935	0,17
7.	Josip Crnić	4.620	0,13
8.	Nicolas Alviž	4.558	0,13
9.	Miro Grzelj	4.469	0,13
10.	Ivan Krhen	4.404	0,13

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U četvrtom kvartalu 2013. godine u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) Društvo je ostvarilo pad poslovnih prihoda od 7,41%. Do pada poslovnih prihoda u ovom kvartalu u odnosu na usporedno razdoblje došlo je zbog izostanka prihoda od zakupa hotela Odisej koji hotel je tijekom drugog kvartala prethodne godine izdvojen iz imovine Društva. U ovom kvartalu troškovi poslovanja povećani su za 10,68% a temeljni razlog je povećani trošak održavanja žičare. Naime, tijekom 2013. godine izvršen je znatno obimniji servis postrojenja žičare nego tijekom 2012. godine budući je 2013. godina bila treća godina rada, za koju godinu je od strane proizvođača opreme propisan takav znatno obimniji servis nego inače.

Netto finansijski rezultat ovog kvartala je negativan za 0,137 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju ovaj rezultat bio negativan za 0,273 milijuna kuna. Osnovni razlog poboljšanja netto finansijskog rezultata je gotovo dvostruko veći primitak po osnovi kamata nego u usporednom razdoblju. Ukupni prihodi u ovom kvartalu iznosili su 6,63 milijuna kuna što je smanjenje od 1,02% u odnosu na usporedno razdoblje (razlika od 68,000 kuna). Istovremeno, ukupni troškovi su realizirani u iznosu od 4,46 milijuna kuna što je povećanje od 15,45% u odnosu na usporedno razdoblje (razlika od 597,000 kuna). Slijedom navedenog, u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 2,17 milijuna kuna što je pad od 23,42% u odnosu na usporedno razdoblje (smanjenje dobiti za 665,000 kuna).

Ako bi se na rezultate poslovanja u četvrtom kvartalu 2013. godine primjenila amortizacija kakva bi proizilazila iz amortizacijskih stopa kakve su bile na snazi u usporednom razdoblju, što je nužno učiniti ukoliko se žele pravilno usporediti performanse Društva u četvrtom kvartalu 2013. godine i usporednom razdoblju, tada bi ukupni rashodi ovog kvartala bili manji za 0,475 milijuna kuna i iznosili bi 3,98 milijuna kuna tj. bili bi za 3,15% veći nego u usporednom razdoblju. U isto vrijeme prihodi od zakupa hotela Odisej u četvrtom kvartalu 2012. godine iznosili su 0,533 milijuna kuna pa kada bi se ukupni prihod četvrtog kvartala 2013. godine uvećao za taj iznos tada bi iznosio 7,16 milijuna kuna te bi tada dobit četvrtog kvartala 2013. godine iznosila 3,18 milijuna kuna i bila bi za 12% veća nego u usporednom razdoblju.

Kumulativno, tijekom 2013. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 35,6 milijuna kuna i bili su za 9% su veći nego u 2012. godini. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz povećanja prihoda odjela žičara, jedne nekretnine više izdate u zakup nego tijekom 2012. godine kao i zbog redovitog rasta zakupnina u 2013. godini naspram prethodne godine.

Tijekom 2013. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 18,33 milijuna kuna i isti su za 63,43% odnosno za 7,11 milijuna kuna veći nego u 2012. godini. Osnovni razlozi za ovakvo povećanje poslovnih rashoda je jednokratni trošak nastao transakcijom s hotelom Odisej (što je podrobno objašnjeno u Međuizvješću Uprave za drugi kvartal) u iznosu od 4,66 milijuna kuna te veći trošak amortizacije za 2,274 milijuna kuna. Ova dva troška kumulativno su iznosila 6,93 milijuna kuna te predstavljaju 97,46% ukupnog povećanja poslovnih rashoda.

Netto finansijski rezultat je negativan za 0,40 milijuna kuna dok je tijekom 2012. godine bio negativan za 0,72 milijuna kuna što je rezultat znatno većeg prihoda od kamata u 2013. godini no što je to bio slučaj u prethodnoj godini.

Ukupni prihodi u 2013. godini ostvareni su u iznosu od 36,49 milijuna kuna i veći su za 10,34% odnosno 3,42 milijuna kuna nego 2012. godine, dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 19,62 milijuna kuna i veći su za 58,6% odnosno 7,25 milijuna kuna nego 2012. godine. Slijedom navedenog, u 2013. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 16,86 milijuna kuna što predstavlja pad dobiti od 18,51% u odnosu na 2012. godinu.

Radi pravilne usporedbe performansi Društva u 2013. godini naspram onih u 2012. godini valja istaknuti da su promijenjene stope amortizacije ove godine dovele do većeg troška na ovoj stavci u iznosu od 2,27 milijuna kuna dok je jednokratni trošak nastao transakcijom s hotelom Odisej iznosio 4,66 milijuna kuna, tj. ukupno za 6,93 milijuna veći trošak. Istovremeno, tijekom 2012. godine ostvaren je prihod od zakupa hotela Odisej u iznosu od 2,14 milijuna kuna dok je tijekom 2013. godine po ovoj stavci ostvaren prihod od 0,993 milijuna kuna. Kada bi se, dakle, ukupni prihod 2013. godine uvećao za 1,15 milijuna kuna te istovremeno ukupni trošak smanjio za 6,93 milijuna kuna tada bi dobit prije oporezivanja iznosila 24,95 milijuna kuna i bila bi za 20,53% veća nego u 2012. godini.

### **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 nema podružnica.

### **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.

#### VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

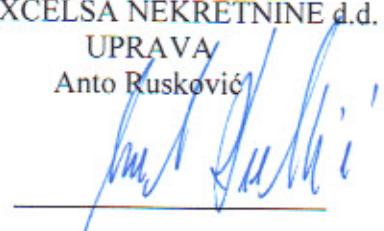
Nije ih bilo.

#### 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 Dubrovnik 1

## **IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave društva, izjavljujem da su privremena godišnja finansijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda finansijskog izješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u četvrtom kvartalu 2013. godine i cjelokupnoj 2013. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, što je ujedno i rok za dostavu godišnjih izvješća za 2013. godinu, postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura) konačni godišnji rezultati poslovanja budu unekoliko odstupali od navedenih u ovom izvješću, no po najboljim procjenama Uprave, poradi ovih razloga, može se raditi samo o minimalnim izmjenama, koje ne mogu imati osjetnijeg utjecaja na rezultate poslovanja Društva kako su isti iskazani u ovom izvješću.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim finansijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2013. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2012.) osim u odnosu na stope amortizacije.

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković

Dubrovnik, 29. siječnja 2014.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG  
NEREVIDIRANOG GODIŠnjEG FINACIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA  
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2013. 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 godišnji financijski izvještaji za poslovnu 2013. godinu i četvrti kvartal 2013. godine sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješčivanja, te da daju cijelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Predmetni financijski izvještaji predstavljaju privremena i nerevidirana izvješća. Između privremenih i završnih revidiranih financijskih izvješća može doći do odstupanja koja ne bi trebala imati značajniji utjecaj na rezultat poslovanja Društva.

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor

 PERINA d.o.o.  
DUBROVNIK

30.01.2014.

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2013

do

31.12.2013

**Tromjesečni finansijski izvještaj poduzetnika TFI-POD**Matični broj (MB): 02122839Matični broj subjekta (MBS): 090018198Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957Tvrta izdavatelja: EXCELSA NEKRETNINE d.d.Poštanski broj i mjesto: 20000 | DUBROVNIKUlica i kućni broj: SVETOG ĐURĐA 1

Adresa e-pošte: \_\_\_\_\_

Internet adresa: \_\_\_\_\_

Šifra i naziv općine/grada: 98 | DUBROVNIKŠifra i naziv županije: 19 | DUBROVAČKO-NERETVANSKABroj zaposlenih: 14Konsolidirani izvještaj: NE

(krajem izvještajnog razdoblja)

Šifra NKD-a: 6820

Tvrte subjekata konsolidacije (prema MSFI): Sjedište: \_\_\_\_\_

MB: \_\_\_\_\_

Knjigovodstveni servis: 01669320 | PERINA d.o.o.Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

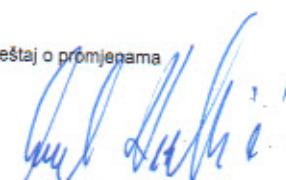
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020414355Telefaks: 020414366Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hrPrezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

1. Finansijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz finansijske izvještaje)
2. Međuizvještaj poslovodstva,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavatelja.

M.P. 

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**EXCELSA  
NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik

## BILANCA

stanje na dan 31.12.2013.

**Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.**

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Prethodno razdoblje 3	Tekuće razdoblje 4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAČENI KAPITAL</b>	001		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	002	193.167.614	197.463.829
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	3.883	15.653
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patentи, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	3.883	15.653
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	193.123.731	186.358.176
1. Zemljište	011	2.798.044	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	20.903.287	19.934.057
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	18.435.610	17.155.852
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	14.761.443
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	150.015.878	111.523.049
III. DUGOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	40.000	31.090.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	20.000	
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	20.000	31.090.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoe sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna finansijska imovina	027		
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. ODOGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	29.086.608	23.238.188
I. ZALIHE (036 do 042)	035	0	0
1. Sirovine i materijal	036		
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	6.808.465	3.770.330
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	4.581.390	
2. Potraživanja od kupaca	045	1.966.477	809.676
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	135.489	2.866.545
6. Ostala potraživanja	049	125.109	94.109
III. KRATKOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	19.979.306	15.641.893
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoe sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	19.618.622	15.641.893
7. Ostala finansijska imovina	057	360.684	
IV. NOVAC U BANCİ I BLAGAJNI	058	2.298.837	3.825.965
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	95.991	132.825
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	222.350.213	220.634.842
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	<b>188.207.860</b>	<b>187.530.101</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	99.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	652.420	1.527.260
1. Zakonske rezerve	066	652.420	1.527.260
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	12.184.107	8.261.224
1. Zadržana dobit	073	12.184.107	8.261.224
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	17.496.789	16.867.073
1. Dobit poslovne godine	076	17.496.789	16.867.073
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	<b>29.749.348</b>	<b>27.510.014</b>
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.827.561	12.983.993
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	2.413.555	2.100.117
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	086	14.508.232	12.425.904
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		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	<b>6.284.924</b>	<b>5.748.307</b>
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	2.224.763	1.339.200
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	14.900	83.721
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	096	2.232.036	3.388.884
4. Obveze za predujmove	097	4.896	31.527
5. Obveze prema dobavljačima	098	469.970	436.612
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100	10.000	
8. Obveze prema zaposlenicima	101	137.878	146.256
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.190.481	234.489
10. Obveze s osnovom udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105		87.618
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	<b>108.081</b>	<b>46.420</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	<b>222.350.213</b>	<b>220.834.842</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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

**RACUN DOBITI I GUBITKA**

u razdoblju 01.01.2013. do 31.12.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tkuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	32.639.974	6.267.635	35.802.215	5.803.079
1. Prihodi od prodaje	112	32.508.577	6.246.944	35.353.881	5.677.440
2. Ostali poslovni prihodi	113	131.297	20.691	248.354	125.639
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	11.218.466	3.153.967	18.334.394	3.490.441
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	3.090.298	783.818	3.347.707	1.011.032
a) Troškovi sirovina i materijala	117	258.734	56.639	324.093	81.435
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	2.831.564	727.179	3.023.614	929.597
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	2.544.825	606.928	2.762.753	633.026
a) Neto plaće i nadnice	121	1.250.154	224.105	1.474.833	343.137
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	947.693	302.743	923.390	206.365
c) Doprinosi na plaće	123	348.778	80.080	384.530	83.524
4. Amortizacija	124	3.770.768	944.403	6.044.247	1.419.287
5. Ostali troškovi	125	1.691.870	597.713	1.507.554	423.663
6. Vrijednosno usklajivanje (127+128)	126	41.184	41.184	0	0
a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine)	128	41.184	41.184		
7. Rezerviranja	129	74.421	74.421		
8. Ostali poslovni rashodi	130	5.500	5.500	4.672.133	3.433
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	436.331	436.331	892.474	832.471
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132				
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	436.331	436.331	892.474	832.471
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od finansijske imovine	135				
5. Ostali finansijski prihodi	136				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	1.158.318	709.501	1.293.222	969.589
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	375.098	266.257	437.529	113.896
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	781.220	443.244	855.693	855.693
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od finansijske imovine	140				
4. Ostali finansijski rashodi	141				
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142				
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144				
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145				
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	33.076.305	6.703.966	36.494.689	6.635.550
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	12.374.784	3.863.468	19.627.616	4.460.030
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	20.701.521	2.840.498	16.867.073	2.175.520
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	20.701.521	2.840.498	16.867.073	2.175.520
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	3.204.732			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	17.496.789	2.840.498	16.867.073	2.175.520
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	17.496.789	2.840.498	16.867.073	2.175.520
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	17.496.789	2.840.498	16.887.073	2.175.520
II. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0	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 finansijske	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 SVEOBUHVATNU DOBIT RAZDOBLJA	166				
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	D	0	0	0
V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	17.496.789	2.840.498	16.887.073	2.175.520
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)					
VI. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169				
2. Pripisana manjinskom interesu	170				

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
 u razdoblju 01.01.2013. do 31.12.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNHIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	20.701.521	16.867.073
2. Amortizacija	002	3.770.768	6.044.247
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	495.327	1.716.177
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		3.038.135
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		4.668.700
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>24.967.616</b>	<b>32.334.332</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	3.287.045	
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	1.881.143	
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>5.168.188</b>	<b>0</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>19.799.428</b>	<b>32.334.332</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
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	291.088	655.517
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		843.885
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>291.088</b>	<b>1.499.402</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	1.982.200	15.070.156
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	15.401.587	
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>17.383.787</b>	<b>15.070.156</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>17.092.699</b>	<b>13.570.754</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028		
3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplate glavnice kredita i obveznica	031	1.116.018	2.252.794
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		14.983.656
3. Novčani izdaci za finansijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	035	1.062.620	
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>2.198.638</b>	<b>17.236.450</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>2.198.638</b>	<b>17.236.450</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	508.091	1.527.128
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.790.746	2.298.837
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	042	508.091	1.527.128
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	043		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	2.298.837	3.825.965

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda**  
 u razdoblju . . . do . . .

Obveznik: \_\_\_\_\_

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
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		
<b>I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (001 do 005)</b>	<b>006</b>	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		
<b>II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (007 do 012)</b>	<b>013</b>	0	0
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	0	0
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>015</b>	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
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		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (016 do 020)</b>	<b>021</b>	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	023		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	024		
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (022 do 024)</b>	<b>025</b>	0	0
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	0	0
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>027</b>	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	028		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	029		
3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti	030		
<b>V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (028 do 030)</b>	<b>031</b>	0	0
1. Novčani izdaci za otplate glavnice kredita i obveznica	032		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	033		
3. Novčani izdaci za finansijski najam	034		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	035		
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	036		
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (032 do 036)</b>	<b>037</b>	0	0
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH</b>	<b>038</b>	0	0
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH</b>	<b>039</b>	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 ekvivalenta	043		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	044		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	045	0	0

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**za razdoblje od 1.1.2013 do 31.12.2013**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>1. Upisani kapital</b>	<b>001</b>	<b>99.521.087</b>	<b>99.521.087</b>
<b>2. Kapitalne rezerve</b>	<b>002</b>	<b>61.353.457</b>	<b>61.353.457</b>
<b>3. Rezerve iz dobiti</b>	<b>003</b>	<b>170.932</b>	<b>1.527.260</b>
<b>4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak</b>	<b>004</b>	<b>3.035.833</b>	<b>8.261.224</b>
<b>5. Dobit ili gubitak tekuće godine</b>	<b>005</b>	<b>9.629.763</b>	<b>16.867.073</b>
<b>6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine</b>	<b>006</b>		
<b>7. Revalorizacija nematerijalne imovine</b>	<b>007</b>		
<b>8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju</b>	<b>008</b>		
<b>9. Ostala revalorizacija</b>	<b>009</b>		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	<b>168.711.072</b>	<b>187.530.101</b>
<b>11. Tečajne razlike s nastova neto ulaganja u inozemno poslovanje</b>	<b>011</b>		
<b>12. Tekući i odgođeni porezi (dio)</b>	<b>012</b>		
<b>13. Zaštita novčanog tijeka</b>	<b>013</b>		
<b>14. Promjene računovodstvenih politika</b>	<b>014</b>		
<b>15. Ispравak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja</b>	<b>015</b>		
<b>16. Ostale promjene kapitala</b>	<b>016</b>		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17 a. Pripisano imatejirima kapitala matice</b>	<b>018</b>		
<b>17 b. Pripisano manjinskom interesu</b>	<b>019</b>		

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 FINANCIJSKA IZVJEŠĆA  
ZA ČETVRTI KVARTAL 2013 GODINE**

Osim promjena amortizacijskih stopa, nije bilo drugih promjena računovodstvenih politika u odnosu na one primjenjivane tijekom 2012. godine.