

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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01. 01.2013 – 31.03.2013.
(KONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 29. travnja 2013.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE	
FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	6
- Voditelja računovodstva.....	7
FINANCIJSKA 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). 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.](#) društву [Excelsa nekretnine d.d.](#) plaća zakupninu za objekte koji čine hotel Odisej.

Društvo [Atlas hotel Odisej](#) je na 31. ožujka 2013. godine imalo 23 stalno 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

U prvom kartalu 2013. godine hotel Odisej nije poslovaо stoga će se navesti samo zbirni pokazatelji. Ukupan prihod u prvom kvartalu 2013. godine iznosio je 52.410 kuna i bio je za 47% veći nego u prvom kvartalu 2012. godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje). Ukupni troškovi iznosili su 1.352,799 kuna i bili su za 26,37% niži nego u usporednom razdoblju. Razlog za ovaj pad ukupnih troškova (500 tisuća kuna) su nešto manja amortizacija, manji troškovi otpremnina, manji broj stalno zaposlenih i manji troškovi održavanja nego u usporednom razdoblju. U prvom kvartalu ostvaren je gubitak u iznosu od 1,3 milijuna kuna, za 500 tisuća kuna niži nego u usporednom razdoblju.

Sukladno pravilima konsolidiranja finansijskih izvješća, ostvaren je konsolidirani poslovni prihod u iznosu od 2,753 milijuna kuna što naspram 2,587 milijuna kuna u prvom tromjesečju 2012. godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) predstavlja porast od 6,4%. Istovremeno, poslovni rashodi iznosili su 4,043 milijuna kuna naspram 3,548 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja porast od 13,95%. Osnovni uzrok porastu poslovnih rashoda je povećani trošak amortizacije do kojeg je došlo uslijed povećanih amortizacijskih stopa matice (društva Excelsa nekretnine) te tako trošak amortizacije iznosi 1,786 milijuna kuna i za 70,4% je veći od troška amortizacije u usporednom razdoblju, u apsolutnim brojevima za 0,738 milijuna kuna. Netto rezultat finansijskih prihoda i rashoda je negativan za 0,189 milijuna kuna, praktično isti kao u usporednom razdoblju.

Ukupni prihodi ostvareni su u iznosu od 2,998 milijuna kuna i veći su za 2,5% nego u usporednom razdoblju dok su ukupni rashodi dosegli iznos od 4,467 milijuna kuna i za 9,99% su veći nego u usporednom razdoblju. Rezultat ovakvih ukupnih prihoda i rashoda je gubitak kvartala u iznosu od 1,468 milijuna kuna što predstavlja povećanje gubitka za 29,11% u odnosu na usporedno razdoblje. Istiće se da je presudni razlog povećanju gubitka promjena stopa amortizacije u društvu matici. Da su se u društvu matici primjenjivale iste amortizacijske stope kao u usporednom razdoblju trošak amortizacije bi bio za 0,807 milijuna kuna manji te bi tako gubitak ovog kvartala iznosiо 0,661 milijun kuna i bio bi za 41,87% manji nego u usporednom razdoblju.

Obzirom na činjenicu vrlo visoke sezonalnosti poslovanja društva Excelsa nekretnine, (na razini Grupe) gdje je poslovanje konsolidiranog društva Atlas hotel Odisej potpuno sezonalno i tijekom prvog kvartala u godini opterećeno znatnim izdacima za pripremu turističke sezone a poslovanje društva Excelsa nekretnine (promatrano samostalno) je zbog poslovanja žičare u velikoj mjeri sezonalno, uobičajeno je da prvi kvartal u godini svojim performansama odudara od ostalih kvartala.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

V Informacija o postojanju podružnica Društva

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

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

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

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

Osim navedenog, promjene tečaja utječu na konsolidirane rezultate i poradi činjenice da veliki 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.

Također, osim Excelsa nekretnina i društvo Atlas hotel Odisej ima jedan kredit s valutnom klaužulom uslijed čega tečajne razlike utječu na poslovne rezultate.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Atlas hotel Odisje otvoren je i prve turiste je primio na dan 26. travnja 2013. godine.

VIII Kodeks korporativnog upravljanja

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA

Anto Rusković

IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

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

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim finansijskim izvješćima iste su kao kod konačnih izvješća za prethodnu godinu (2012.) osim u odnosu na amortizaciju, tj. u ovim izvješćima primjenjene su nove, povećane amortizacijske stope.

Izvješća su konsolidirana, nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



Dubrovnik, 29. travnja 2013.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE KONSOLIDIRANIH
FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA PRVI 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 konsolidirani tromjesečni financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda finansijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor

 PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

30.04.2013.

Prilog 1.

Razdoblje izještavanja:

1.1.2013

do

31.3.2013

Tromjesečni finansijski izještaj poduzetnika TFI-POD

Matični broj (MB):	02122839			
Matični broj subjekta (MBS):	090018198			
Osobni identifikacijski broj (OIB):	22446249957			
Tvrta izdavatelja:	EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Poštanski broj i mjesto:	20000 DUBROVNIK			
Ulica i kućni broj:	SVETOG ĐURĐA 1			
Adresa e-pošte:				
Internet adresa:				
Šifra i naziv općine/grada:	98 DUBROVNIK			
Šifra i naziv županije:	19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA	Broj zaposlenih:	12	
Konsolidirani izještaj:	DA	(krajem izještajnog razdoblja)	Šifra NKD-a:	6820
Tvrte subjekata konsolidacije (prema MSFI):	Sjedište:	MB:		
ATLAS HOTEL ODISEJ d.o.o.	GOVEĐARI	01474901		
Knjigovodstveni servis:	01669320	PERINA d.o.o.		
Osoba za kontakt:	Rusković Anto, Kristić Maja (unesi se samo prezime i ime osobe za kontakt)			
Telefon:	020440515	Telefaks:	020440533	
Adresa e-pošte:	aruskovic@excelsa.hr			
Prezime i ime:	Rusković Anto (osoba ovlaštena za zastupanje)			
Dokumentacija za objavu:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Finansijski izještaji (bilanca, račun dobili i gubitka, izještaj o novčanom tijeku, izještaj o promjenama kapitala i bilješke uz finansijske izještaje) 2. Međutvrdjivač poslovodstva, 3. Izjavu osoba odgovornih za finansijsku izještajnu dokumentaciju  <p>M.P.  (potpis osobe ovlaštena za zastupanje)</p>			

BILANCA

stanje na dan 31.03.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	195.162.193	193.432.344
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	159.682	151.689
1. Izdaci za razvoj	004	155.799	148.221
2. Koncesije, patentni, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	3.883	3.448
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	194.696.237	192.974.401
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	20.903.287	20.640.039
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	20.008.116	19.636.124
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	849.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganja u nekretnine	019	150.015.876	148.925.282
III. DUGOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	306.274	306.274
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	277.000	277.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna finansijska imovina	027	29.274	29.274
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGODJENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	29.093.080	27.307.848
I. ZALIHE (036 do 042)	035	181.883	181.883
1. Sirovine i materijal	036	181.883	181.883
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka robna	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	3.916.838	2.480.362
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	3.607.062	1.873.579
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	184.667	470.859
6. Ostala potraživanja	049	125.109	115.924
III. KRATKOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	22.235.448	20.777.195
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	21.874.784	20.416.511
7. Ostala finansijska imovina	057	360.684	360.684
IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI	058	2.758.931	3.888.428
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	95.991	202.798
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	224.351.264	220.942.990
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	181.881.504	180.412.808
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	652.420	652.420
1. Zakonske rezerve	066	652.420	652.420
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarnе rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	9.474.047	25.354.540
1. Zadržana dobit	073	9.474.047	25.354.540
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	15.880.493	-1.468.696
1. Dobit poslovne godine	076	15.880.493	
2. Gubitak poslovne godine	077		1.468.696
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obvezе	080		
2. Rezerviranja za porezne obvezе	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	31.585.201	31.734.106
1. Obvezе prema povezanim poduzetnicima	084	12.827.561	12.897.436
2. Obvezе za zajmove, depozite i slično	085	2.413.555	2.413.555
3. Obvezе prema bankama i drugim finansijskim institucijama	086	16.344.085	16.423.115
4. Obvezе za predujmove	087		
5. Obvezе prema dobavljačima	088		
6. Obvezе po vrijednosnim papirima	089		
7. Obvezе prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obvezе	091		
9. Odgođena porezna obvezа	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	10.750.068	8.698.245
1. Obvezе prema povezanim poduzetnicima	094	2.224.763	1.125.388
2. Obvezе za zajmove, depozite i slično	095	14.900	14.900
3. Obvezе prema bankama i drugim finansijskim institucijama	096	2.796.913	2.667.041
4. Obvezе za predujmove	097	4.896	
5. Obvezе prema dobavljačima	098	3.773.151	3.180.188
6. Obvezе po vrijednosnim papirima	099		
7. Obvezе prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		106.000
8. Obvezе prema zaposlenicima	101	274.845	262.192
9. Obvezе za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.413.242	1.095.465
10. Obvezе s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obvezе po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obvezе	105	247.358	247.071
E) ODGODENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	134.491	97.831
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	224.351.264	220.942.990
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjavaju poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Prispisano imateljima kapitala matice	109		
2. Prispisano manjinskom interesu	110		

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

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2013. do 31.03.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)					
1. Prihodi od prodaje	111	2.587.144	2.587.144	2.753.429	2.753.429
2. Ostali poslovni prihodi	112	2.539.707	2.539.707	2.728.960	2.728.960
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)					
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	113	47.437	47.437	24.469	24.469
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	114	3.548.377	3.548.377	4.043.427	4.043.427
a) Troškovi sirovine i materijala	115				
b) Troškovi prodane robe	116	728.286	728.286	761.086	761.086
c) Ostali vanjski troškovi	117	116.488	116.488	72.153	72.153
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	118				
a) Neto plaće i nadnice	119	611.778	611.778	688.933	688.933
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	120	994.237	994.237	991.232	991.232
c) Doprinosi na plaće	121	578.697	578.697	578.280	578.280
4. Amortizacija	122	271.014	271.014	278.722	278.722
5. Ostali troškovi	123	143.526	143.526	138.230	138.230
6. Vrijednosno usklajivanje (127+128)	124	1.048.326	1.048.326	1.786.655	1.786.655
a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine)	125	777.548	777.548	504.454	504.454
b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine)	126	0	0	0	0
7. Rezerviranja	127				
8. Ostali poslovni rashodi	128				
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	129				
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	130				
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	131	336.168	336.168	234.780	234.780
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	132	124.711	124.711	162	162
4. Nerealizirani добоци (prihodi) od finansijske imovine	133	211.457	211.457	234.818	234.818
5. Ostali finansijski prihodi	134				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	135				
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	136				
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	137	513.347	513.347	423.830	423.830
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od finansijske imovine	138	177.618	177.618	146.607	146.607
4. Ostali finansijski rashodi	139	335.729	335.729	277.223	277.223
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	140				
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	141				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	142				
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	143				
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	144	1.200	1.200	10.352	10.352
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	145				
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	146	2.824.512	2.824.512	2.998.561	2.998.561
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	147	4.061.724	4.061.724	4.467.257	4.467.257
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	148	-1.137.212	-1.137.212	-1.458.696	-1.458.696
XII. POREZ NA DOBIT	149	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	150	1.137.212	1.137.212	1.468.696	1.468.696
1. Dobit razdoblja (149-151)	151				
2. Gubitak razdoblja (151-148)	152	-1.137.212	-1.137.212	-1.468.696	-1.468.696
	153	0	0	0	0
	154	1.137.212	1.137.212	1.468.696	1.468.696

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	-1.137.212	-1.137.212	-1.468.696	-1.468.696
II. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (158 do 165)	158	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjene revalorizacijski 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. Udi 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	0	0	0	0
V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	-1.137.212	-1.137.212	-1.468.696	-1.468.696
(DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj))					
VI. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	169				
1. Pripisana imateljima kapitala matice					

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2013. do 31.03.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	-1.137.212	-1.468.696
2. Amortizacija	002	1.048.326	1.786.655
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	232.271	231.352
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005	47.294	
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	190.679	549.311
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	165.520	143.730
3. Povećanje zaliha	010		3.852
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	935.909	315.009
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	1.101.429	462.591
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	0	86.720
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	910.750	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	8.959	133.476
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	8.959	133.476
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	188.857	54.088
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	188.857	54.088
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	79.388
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	179.898	0
NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI			
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		
V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (027 do 029)	030	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	201.176	1.292.752
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za finansijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	035		
VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (031 do 035)	036	201.176	1.292.752
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH	038	201.176	1.292.752
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	1.291.824	1.126.644
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	6.051.414	5.015.072
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	042		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	043	1.291.824	1.126.644
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	4.759.590	3.888.428

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

u razdoblju . . . do . . .

Obveznik:	Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
	1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI				
1. Novčani primici od kupaca	001			
2. Novčani primici od tajtijema, naknada, provizija i sl.	002			
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003			
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004			
5. Ostali novčani primici	005			
I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (001 do 005)	006	0	0	
1. Novčani izdaci dobavljačima	007			
2. Novčani izdaci za zaposlene	008			
3. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	009			
4. Novčani izdaci za kamate	010			
5. Novčani izdaci za poreze	011			
6. Ostali novčani izdaci	012			
II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (007 do 012)	013	0	0	
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	014	0	0	
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	015	0	0	
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI				
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	016			
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	017			
3. Novčani primici od kamata	018			
4. Novčani primici od dividendi	019			
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	020			
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (016 do 020)	021	0	0	
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022			
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	023			
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	024			
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (022 do 024)	025	0	0	
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	0	0	
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	027	0	0	
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI				
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	028			
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	029			
3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti	030			
V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (028 do 030)	031	0	0	
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	032			
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	033			
3. Novčani izdaci za finansijski najam	034			
4. Novčani izdaci za otkuš vlastitih dionica	035			
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	036			
VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (032 do 036)	037	0	0	
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	0	0	
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	039	0	0	
Ukupno povećanje novčanog tijeka (014 – 015 + 026 – 027 + 038 – 039)	040	0	0	
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (015 – 014 + 027 – 026 + 039 – 038)	041	0	0	
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	042			
Povećanje novca i novčanih 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 31.3.2013

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	652.420	652.420
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	9.474.047	25.354.540
5. Dobit ili gubitak tekuce godine	005	15.880.493	-1.468.696
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	181.881.504	180.412.808
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgodeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala maticе	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA ZA PRVI KVARTAL 2013 GODINE

Osim promjena amortizacijskih stopa, kako je najavljen u privremenim izvješćima za posljednji kvartal 2012. godine te objašnjeno u točci II ovog Međuizvješća uprave nije bilo drugih promjena računovodstvenih politika u odnosu na one primjenjivane u 2012. godini.