

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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.10.2012 – 31.12.2012.

I
01.01.2012. – 31.12.2012.
(KONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 14. veljače 2013.

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 i prostore u poslovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi). Od srpnja 2010. godine Excelsa nekretnine se bavi upravljanjem i gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik – brdo Srd.

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

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

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

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

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

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

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U četvrtom kvartalu 2012. godine Atlas hotel Odisej ostvario je pad poslovnih prihoda u usporedbi s četvrtim kvartalom 2011. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) s iznosa od 0,6 mil. Kn na 0,53 mil. Kn (-11,65%). Do ovog pada poslovnih prihoda došlo je zbog manje prodaje odjela hrane i pića nepansionskim gostima te manje prosječne cijene noćenja usprkos povećanom broju noćenja (1614 noćenja naspram 1046 noćenja). U isto vrijeme poslovni troškovi su iznosili 2,132 mil.kn što je pad od 1% u odnosu na usporedno razdoblje. Netto rezultat financijskih prihoda i rashoda iznosi gubitak od 19 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju gubitak bio 32 tisuće kuna, dok netto rezultat izvanrednih prihoda i izvanrednih rashoda iznosi 0,14 milijuna kuna naspram gubitka od 7 tisuć kuna u usporednom 1,47 milijuna kuna naspram gubitka od 1,59 milijuna kuna u usporednom razdoblju (pad gubitka od 7,42%). Kumulativno, u 2012. godini ostvaren je poslovni prihod u iznosu od 12,1 milijuna kuna naspram 12,5 milijuna kuna tijekom 2011. godine, što je pad poslovnih prihoda od 2,64%. Do pada poslovnih prihoda došlo je usprkos povećanju ostvarenih noćenja od 6,22% (37 706 u 2012 naspram 35 496 u 2011. godini) zbog pada prosječne cijene noćenja za 8,88% te zbog pada broja vanpansionskih obroka. Osnovni razlog pada prosječne cijene noćenja su posebne ponude koje su plasirane tijekom 2012. godine u nastojanju na produljenju sezone. Hotel je tijekom 2012. godine radio ukupno 181 dan dok je tijekom 2011. godine radio ukupno 177 dana. Prosječno zauzeće hotela (tijekom perioda njegova rada) u 2012. godini iznosilo je 61,33% dok je prosječno zauzeće hotela (tijekom perioda njegova rada) u 2011. godini iznosilo 63,52%. Poslovni troškovi realizirani su u iznosu od 13,96 milijuna kuna te su isti 9,8% veći nego 2011. godine a to zbog povećanja nabavke sitnog inventara, povećanih troškova električne energije zbog jednokratne stavke dokupa snage električne energije (0,2 milijuna kuna), troška otpremnina (0,3 milijuna kuna), većeg troška pansionske hrane, većeg troška lož ulja zbog havarije s njegovim izljevanjem u srpnju 2012. godine, većeg troška dopreme vode (voda se brodom doprema s poluotoka Pelješca), većeg troška amortizacije zbog nabavke osnovnih sredstava u iznosu od 0,8 milijuna kuna. Netto financijski rezultat je negativan za 0,05 milijuna kuna dok je 2011. godine bio negativan za 0,079 milijuna kuna. Do ovog poboljšanja netto financijskog rezultata došlo je zbog manjih financijskih troškova zbog manjih negativnih tečajnih razlika. Netto razlika izvanrednih prihoda i izvanrednih rashoda je pozitivna za 0,09 milijuna kuna dok je u 2011. godini bila negativna za 0,06 milijuna kuna. Osnovni uzrok ovakvog netto rezultata izvanrednih prihoda i rashoda je znatno povećani izvanredni prihod do čega je došlo zbog primljenih subvencija i naplate osiguranja po osnovi nastale štete.

Sukladno navedenom, ukupni prihod ostvaren je u iznosu od 12,35 milijuna kuna dok su ukupni troškovi ostvareni u iznosu od 14,11 milijuna kuna te je tako rezultat poslovanja Atlas hotel Odisej u 2012. godini gubitak od 1,75 milijuna kuna dok je u 2011. godini ostvaren gubitak u iznosu od 0,35 milijuna kuna. Ovime je nastavljen trend pogoršavanja rezultata poslovanja društva Atlas hotel Odisej d.o.o. radi čega Uprava društva matice razmatra različite načine učinkovitijeg korištenja imovine i potencijala ovisnog društva.

Sukladno pravilima konsolidiranja financijskih izvješća, u četvrtom kvartalu 2012. godine ostvaren je konsolidirani poslovni prihod u iznosu od 6,26 milijuna kuna što je 32% više nego u usporednom razdoblju. Poslovni rashodi ostvareni su u iznosu od 4,67 milijuna kuna što je 2,51% manje nego u usporednom razdoblju. Ukupni prihodi u ovom kvartalu iznosili su 6,59 milijuna kuna i bili su za 36% veći nego u usporednom razdoblju dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 5,15 milijuna kuna što je 3,2% manje nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog u četvrtom kvartalu je ostvarena dobit u iznosu od 1,43 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju ostvaren gubitak u iznosu od 0,48 milijuna kuna.

Kumulativno, u 2012. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 42,66 milijuna kuna što je za 20,8% više nego u 2011. godini te poslovni rashodi u iznosu od 22,96 milijuna kuna što je 6% više nego u 2011. godini. Ukupni prihodi iznosili su 43,28 milijuna kuna i bili su za 21,1% veći nego 2011. godine dok su ukupni rashodi iznosili 24,26 milijuna kuna čime su bili za 2,5% veći nego u 2011. godini. Rezultat ovakvih ostvarenja je konsolidirana dobit prije oporezivanja u iznosu od 19,01 milijuna kuna što je 60% više od dobiti ostvarene tijekom 2011. godine.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

V Informacija o postojanju podružnica Društva

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

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

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

Da bi u što je moguće većoj mjeri osiguralo svoja prava iz ugovora o zakupu standard Društva je sklapanje ugovora o zakupu u obliku ovršnih isprava. Naplatu zakupnine, drugih troškova i eventualne ugovorne kazne Društvo kao zakupodavac osigurava

uzimanjem bankovnih garancija ili zadužnica zakupnika kao i u nekim slučajevima pologom novčanog depozita (u visini višemjesečne zakupnine) od strane zakupnika. U ugovorima je zakupnina i ugovorna kazna ugovorena u stranoj valuti (EUR) a plativa u kunama radi čega promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

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

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


VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije ih bilo u konsolidiranom društvu.

VIII Kodeks korporativnog upravljanja

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

 EXCELSA NEKRETNINE
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
01

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

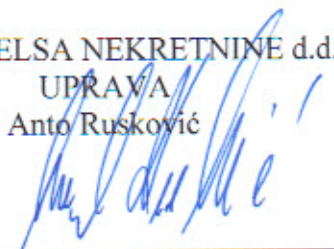
Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su konsolidirana financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i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

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvartal, što je ujedno i rok za dostavu godišnjih izvješća za 2012. 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 financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodni kvartal i prethodnu poslovnu godinu (2011.)

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



Dubrovnik, 14. veljače 2013.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG
NEREVIDIRANOG KONSOLIDIRANOG GODIŠNJEG FINACIJSKOG
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2012. 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 2012. godinu i četvrti kvartal 2012. godine 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.

Predmetni financijski izvještaji predstavljaju privremena i nerevidirana konsolidirana 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



13.02.2013.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

31.12.2012

Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrtna izdavaateljja: 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

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: DA

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtnke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

ATLAS HOTEL ODISEJ d.o.o.

GOVEDARI

01474901

Knjigovodstveni servis: 01669320

PERINA d.o.o.

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515

Telefaks: 020440533


Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hr


Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

1. Financijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom lijevu, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijske izvještaje)
2. Međuzvještaj posloводства,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavaatelja.


 (potpis osobe ovlaštene za zastupanje)


EXCELSA NEKRETNINE
 dioničko društvo za poslovanje nekretninama
 DUBROVNIK
 02

BILANCA
stanje na dan 31.12.2012.

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	196.456.702	195.021.193
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	29.241	159.682
1. Izdaci za razvoj	004	23.198	155.799
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	6.043	3.883
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	196.262.187	194.696.237
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	21.250.767	20.903.287
3. Pstrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	20.351.538	20.008.116
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	845.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	150.890.908	150.015.878
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	165.274	165.274
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	023	136.000	136.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjeljujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027	29.274	29.274
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	12.549.255	31.193.562
I. ZALIHE (036 do 042)	035	225.305	181.863
1. Sirovine i materijal	036	225.305	181.863
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	2.055.501	6.017.320
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	1.551.471	3.607.062
3. Potraživanja od sudjeljujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	242.167	2.285.705
6. Ostala potraživanja	049	261.863	124.553
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	7.929.532	22.235.448
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjeljujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		380.684
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	7.929.532	21.874.764
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058	2.338.917	2.758.931
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	62.199	95.991
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	209.068.156	226.310.746
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	168.000.711	165.113.567
I. TEMELJNI (UPIŠANI) KAPITAL	063	94.521.067	94.521.067
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	170.932	652.420
1. Zakonske rezerve	066	170.932	652.420
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	650.267	9.571.043
1. Zadržana dobit	073	650.267	9.571.043
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	9.304.968	19.015.560
1. Dobit poslovne godine	076	9.304.968	19.015.560
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	205.765	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080	205.765	
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	34.346.972	31.614.474
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.801.714	12.827.561
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	2.413.555	2.413.555
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	19.102.429	16.344.084
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092	29.274	29.274
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	8.433.148	9.444.100
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	1.945.059	2.224.763
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		14.900
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	1.677.508	2.796.913
4. Obveze za predujmove	097		4.896
5. Obveze prema dobavljačima	098	2.350.911	3.773.151
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	200.868	275.979
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	2.109.606	231.920
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	149.196	121.578
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	61.560	136.605
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	209.068.156	226.310.746
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2012. do 31.12.2012.

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)	111	35.318.677	4.748.027	42.062.718	6.280.789
1. Prihodi od prodaje	112	35.025.474	4.725.368	41.803.596	5.722.578
2. Ostali poslovni prihodi	113	293.203	23.459	769.122	538.193
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	21.530.386	4.701.586	22.065.150	4.676.983
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	8.958.506	1.548.153	10.827.894	1.883.897
a) Troškovi sirovina i materijala	117	2.005.147	114.868	2.211.060	124.040
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	6.952.359	1.433.184	8.615.834	1.559.857
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	5.654.530	1.571.799	5.112.219	1.273.982
a) Neto plaće i nadnice	121	3.261.319	913.286	2.928.101	732.067
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.553.381	444.081	1.452.715	381.893
c) Doprinosi na plaće	123	839.850	214.432	731.403	180.002
4. Amortizacija	124	4.036.914	949.751	4.235.746	1.072.692
5. Ostali troškovi	125	2.606.871	458.798	2.668.393	525.327
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	180.755	180.755	41.184	41.184
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128	180.755	180.755	41.184	41.184
7. Rezerviranja	129	81.560	81.560	74.421	74.421
8. Ostali poslovni rashodi	130	11.250	750	5.500	5.500
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	173.990	68.707	459.334	186.245
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	11.360			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	162.610	68.707	459.334	186.245
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	2.043.533	526.105	1.229.974	472.939
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	731.935	481.542	375.097	286.258
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	1.311.598	44.563	854.877	206.683
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141				
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142	26.000	26.000		
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	30.748	1.452	160.365	146.964
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	90.612	8.489	71.724	8.457
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	35.049.415	4.844.986	43.282.417	6.593.978
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	23.664.531	5.326.140	24.266.857	5.158.379
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	11.884.884	481.154	19.015.560	1.437.599
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	11.884.884	481.154	19.015.560	1.437.599
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	481.154	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	2.579.918			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	9.304.966	-481.154	19.015.560	1.437.599
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	9.304.966	0	19.015.560	1.437.599
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	481.154	0	0

DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	9.304.988	-481.154	19.015.560	1.437.599
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA 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 financijske	161				
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162				
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163				
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164				
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165				
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166				
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	9.304.988	-481.154	19.015.560	1.437.599
DODATAK izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169				
2. Pripisana manjinskom interesu	170				

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

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	11.884.884	19.015.560
2. Amortizacija	002	4.036.914	4.235.748
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		1.327.266
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		43.442
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	15.921.798	24.622.016
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	41.136	
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	3.818.829	4.426.905
3. Povećanje zaliha	010	11.450	
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	1.771.156	816.373
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	5.642.571	5.243.278
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	10.279.227	19.378.738
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	55.199	325.280
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	55.199	325.280
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	7.109.847	3.236.873
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	7.929.532	13.945.232
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	15.039.379	17.182.105
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	14.984.180	16.856.825
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	744.094	
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	744.094	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	4.339.416	1.741.215
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		360.684
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	4.339.416	2.101.899
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	038	3.595.322	2.101.899
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	420.014
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	8.300.275	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	10.639.192	2.338.917
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		420.014
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	8.300.275	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	2.338.917	2.758.931

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

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2012 do 31.12.2012

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	170.932	652.420
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	650.267	9.571.043
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	9.304.968	19.015.560
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	166.000.711	185.113.567
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

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

Bilješke uz financijske izvještaje

(1) Bilješke uz financijske izvještaje sadrže dodatne i dopunske informacije koje nisu prezentirane u bilanci, računu dobiti i gubitka, izvještaju o novčanom tijeku i izvještaju o promjenama kapitala sukladno odredbama odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja.