

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.
(NEKONSOLIDIRANO)

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).

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

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

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

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

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

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

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

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

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U četvrtom kvartalu 2012. godine u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) Društvo je ostvarilo rast poslovnih prihoda od 34,15%. Temeljni razlog za rast poslovnih prihoda u ovom kvartalu je rad žičare te činjenica da je zakupnina za poslovne prostore Društva izdate u zakup veća nego u usporednom razdoblju kako zbog zakupnine od poslovnog prosotora u Splitu koji u usporednom razdoblju nije bio u zakupu tako i zbog ugovorenog godišnjeg povećanja zakupnine u svim ugovorima o zakupu sklopljenim na rok dulji od jedne godine dana. U ovom kvartalu troškovi poslovanja su smanjeni za 2,54% a temeljni razlog je smanjeni trošak osoblja u ovom kvartalu do čega je došlo jer je u usporednom razdoblju bio učinjen trošak isplate jednokratne nagrade za ostvarene rezultate u poslovanju a što u posljednjem kvartalu 2012. godine nije bio slučaj. Netto financijski rezultat ovog kvartala je negativan za 0,27 milijuna kuna što je za 35% bolji rezultate nego u usporednom razdoblju a to uglavnom zbog većih financijskih prihoda po osnovi kamata te manjih negativnih tečajnih razlika. Ukupni prihodi u ovom kvartalu iznosili su 46,44 milijuna kuna što je povećanje od 36% u odnosu na usporedno razdoblje. Istovremeno, ukupni troškovi su realizirani u iznosu od 3,53 milijuna kuna što je 2,76% manje nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog, u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 2,91 milijuna kuna što je 2,68 puta više nego u usporednom razdoblju (1,08 milijuna kuna).

Kumulativno, u 2012. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 32,63 milijuna kuna i za 31,13% su veći nego u 2011. godini. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz povećanja prihoda odjela žičara, dvije nekretnine više izdate u zakup nego 2011. godine kao i zbog redovitog rasta zakupnina u 2012. godini naspram prethodne godine. Tijekom 2012. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 11,14 milijuna kuna i isti su za 2,34% veći nego u 2011. godini a to zbog većih materijalnih troškova (za 0,8 milijun kuna) i većih troškova amortizacije. Do znatnog porasta materijalnih troškova došlo je zbog povećanog troška električne energije koji uglavnom proizilazi iz jednokratne stavke dokupa snage električne energije, povećanih troškova osiguranja imovine Društva, jednokratnih stavki troškova mobitela i interneta koji su nastupili kao posljedica reorganizacije dijela modela odnosa s povezanim društvima, povećanih troškova rada žičare (materijali za čišćenje i usluge čišćenja prostora, potrošni materijal, maziva, marketing, naknade kartičarskim kućama, provizije partnerima koji prodaju karte za žičaru). Netto financijski rezultat je negativan za 0,72 milijuna kuna dok je tijekom 2011. godine bio negativan za 1,79 milijuna kuna te je rezultat na ovoj poziciji 60% bolji nego 2011. godine a do čega je došlo zbog većih financijskih prihoda po osnovi kamata te manjih financijskih rashoda zbog manjih tečajnih razlika.

Ukupni prihodi u 2012. godini ostvareni su u iznosu od 33,07 milijuna kuna i veći su za 32,26% nego 2011. godine dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 12,29 milijuna kuna i manji su za 3,9% (0,5 milijuna kuna) nego 2011. godine. Slijedom navedenog, u 2012. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 20,77 milijuna kuna što predstavlja rast dobiti od 70% u odnosu na 2011. godinu.

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 0,87% u društvu Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. s sjedištem u Dubrovniku. Ovaj udjel Društvo je steklo temeljem činjenice da je držalo udjel u društvu Excelsa hoteli d.o.o., kojem Društvu se je pripojilo društvo Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. da bi, potom, društvo Excelsa hoteli d.o.o. promijenilo tvrtku u Jadransku luksuzni hoteli d.o.o. Istom prilikom je i povećan temeljni kapital tog društva s iznosa od 2.040.000 kuna na iznos od 2.297.500 kuna uslijed čega se je udjel Društva smanjio s 0,98% na 0,87%.

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

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

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

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

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja


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

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

VIII Kodeks korporativnog upravljanja

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

 **EXCELSA NEKRETNINE**
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
02

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

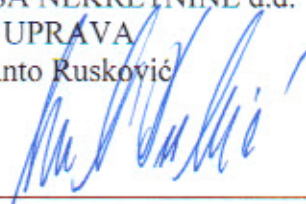
Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave društva, izjavljujem da su privremena godišnja financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine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

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, 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 davanih tijekom 2012. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2011.)

Izvješća su nekonsolidirana i 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 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 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 izdavaateljca: 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: NE

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtna subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis: 01669320

PERINA d.o.o.

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020440515

Telefaks: 020440533

Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hr

Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštene za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

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



M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

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	194.956.181	193.167.614
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	6.043	3.883
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	6.043	3.883
3. Goodwill	006		
4. Predumjovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	194.910.138	193.123.731
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	21.250.787	20.903.287
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	18.999.487	18.435.610
5. Biološka imovina	015		
6. Predumjovi 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 FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	40.000	40.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	20.000	20.000
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	023	20.000	20.000
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		
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. ODGODENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	11.495.701	31.236.268
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. Predumjovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	5.487.920	6.958.125
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	4.007.355	4.581.390
2. Potraživanja od kupaca	045	1.232.195	1.968.477
3. Potraživanja od sudjeljujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	3.158	2.285.705
6. Ostala potraživanja	049	245.212	124.553
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	4.217.035	19.979.306
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	4.217.035	19.618.622
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	058	1.790.746	2.298.837
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	52.153	95.991
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	206.504.035	224.499.873
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	168.711.072	189.484.417
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	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	3.035.833	12.184.107
1. Zadržana dobit	073	3.035.833	12.184.107
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	9.629.763	20.773.348
1. Dobit poslovne godine	076	9.629.763	20.773.348
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	31.921.806	29.749.347
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	16.706.537	14.508.231
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		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	5.789.597	5.153.914
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	1.113.769	2.232.036
4. Obveze za predujmove	097		4.896
5. Obveze prema dobavljačima	098	597.122	469.970
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100	10.000	10.000
8. Obveze prema zaposlenicima	101	81.782	139.012
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	2.041.865	58.337
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105		
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	81.560	112.195
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	206.504.035	224.499.873
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	24.887.092	4.668.935	32.635.859	6.263.520
1. Prihodi od prodaje	112	24.765.971	4.668.935	32.041.661	5.778.848
2. Ostali poslovni prihodi	113	121.121		594.178	483.572
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	10.887.347	3.158.143	11.142.527	3.078.028
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	2.237.275	543.938	3.090.298	783.818
a) Troškovi sirovina i materijala	117	219.920	32.982	258.734	56.639
b) Troškovi prodana roba	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	2.017.355	510.978	2.831.564	727.179
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	2.530.183	848.017	2.544.625	606.928
a) Neto plaće i nadnice	121	1.338.080	436.927	1.347.490	321.441
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	122	820.776	286.637	850.357	205.407
c) Doprinosi na plaće	123	371.327	124.453	346.778	80.080
4. Amortizacija	124	3.634.998	931.134	3.770.768	944.403
5. Ostali troškovi	125	2.211.328	571.989	1.615.731	621.774
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	61.560	61.560	74.421	74.421
8. Ostali poslovni rashodi	130	11.250	750	5.500	5.500
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	118.791	56.041	436.332	180.449
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	11.380			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	107.411	56.041	436.332	180.449
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	1.908.857	481.542	1.156.318	453.618
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	731.935	481.542	375.097	266.258
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	1.176.922		781.221	187.362
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski 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	25.005.883	4.724.978	33.072.191	6.443.969
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	12.796.204	3.639.685	12.298.845	3.531.646
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	12.209.679	1.085.291	20.773.346	2.912.323
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	12.209.679	1.085.291	20.773.346	2.912.323
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	2.579.916			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	9.629.763	1.085.291	20.773.346	2.912.323
1. Dobit razdoblja (148-151)	153	9.629.763	1.085.291	20.773.346	2.912.323
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava 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 (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	9.629.763	1.085.291	20.773.348	2.912.323
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjena 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 dobici/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	9.629.763	1.085.291	20.773.348	2.912.323
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava 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	12.209.679	20.773.348
2. Amortizacija	002	3.634.998	3.770.768
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	15.844.677	24.544.114
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	344.876	635.683
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	4.593.788	3.470.205
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	1.745.156	816.374
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	6.683.820	4.922.262
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	9.160.857	19.621.852
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		302.278
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	0	302.278
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	7.059.736	2.477.750
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		15.401.587
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	7.059.736	17.879.337
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	7.059.736	17.577.059
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	3.782.633	1.176.018
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	3.782.633	1.536.702
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	038	3.038.539	1.536.702
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	508.091
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	937.418	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	2.728.164	1.790.746
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		508.091
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	937.418	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.790.746	2.298.837

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	3.035.833	12.184.107
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	9.629.763	20.773.346
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	168.711.072	189.484.417
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