

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.07.2013 – 30.09.2013.**

Dubrovnik, 29. listopada 2013.

SADRŽAJ

| | |
|--|---|
| IZVJEŠĆE UPRAVE | 3 |
| IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA | |
| - Uprave..... | 7 |
| - Voditelja računovodstva..... | 8 |
| FINANSIJSKA 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 zgradici), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradici), Puli (poslovni prostor u zgradici) i Poreču (poslovni prostor u zgradici). Od srpnja 2010. godine Društvo je stavilo u pogon žičaru Dubrovnik – brdo Srđ kojom upravlja i istu gospodarski iskorištava.

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Temeljni kapital Društva je 99.521.087,53 kune i povećan je za pet milijuna kuna temeljem odluke Glavne skupštine društva održane 16. srpnja 2013. godine. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 30.09.2013. Društvo ima 15 zaposlenih radnika od čega su trojica sezonski radnici.

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 30. rujna 2013. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,76% 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 |

III Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U trećem tromjesečju 2013. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 15,63 milijuna kuna naspram 13,95 milijuna kuna u istom razdoblju 2012. godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje od 12%. Razlozi za ovo povećanje poslovnih prihoda su redovito godišnjeg povećanja zakupnina za neke od najvrijednijih nekretnina Društva izdatih u dugoročni zakup te veći prihodi od prodaje putnih karata za žičaru Dubrovnik – brdo Srđ umanjeno za izostanak prihoda od zakupa nekretnina koje čine hotel Odisej.

U isto vrijeme realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 3,37 milijuna kuna naspram 2,76 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda od 22%. Ovoliko povećanje poslovnih rashoda u odnosu na usporedno razdoblje, u apsolutnom iznosu od 0,61 milijun kuna, rezultat je u osnovi povećanja na stavci «amortizacija» u iznosu od 0,47 milijuna kuna. Trošak amortizacije povećan je za 50% u odnosu na usporedno razdoblje a do čega je došlo zbog promjene amortizacijskih stopa od 01. siječnja 2013. godine i koja promjena je rezultirala troškom amortizacije u ovom kvartalu od 1,41 milijun kuna.

Financijski prihodi u ovom kvartalu ostvareni su u iznosu od 0,97 milijuna kuna što predstavlja povećanje od 48% u odnosu na usporedno razdoblje a osnovni razlog za ovaj rast su znatno veći primici od kamata zbog znatno većeg iznosa na ţiro računima i depozitima nego u usporednom razdoblju.

Financijski rashodi u ovom kvartalu iznosili su 1,19 milijuna kuna i bili su za 78% veći nego u usporednom razdoblju a to primarno zbog većih negativnih tečajnih razlika.

Sukladno navedenom, ukupni prihodi trećeg kvartala 2013. godine iznosili su 16,61 milijuna kuna naspram 14,61 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje od 13,6%. Ukupni rashodi trećeg kvartala 2013. godine iznosili su 4,57 milijuna kuna naspram 3,43 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje od 33%. Kao rezultat, u trećem kvartalu 2013. godine ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 12,03 milijuna kuna što je 7,66% više nego u usporednom razdoblju.

Ako bi se na rezultate poslovanja u trećem 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 trećem kvartalu 2013. godine i usporednom razdoblju, tada bi ukupni rashodi ovog kvartala bili manji za 0,47 milijuna kuna i iznosili bi 4,1 milijuna kuna tj. bili bi 19,33% veći nego u usporednom razdoblju. Tada bi dobit trećeg kvartala 2013. godine iznosila 12,5 milijuna kuna tj. bila bi za 11,88% veća nego u usporednom razdoblju.

Kumulativno, na razini prvih 9 mjeseci 2013. godine, ostvaren je poslovni prihod od 29,79 milijun kuna što je za 12,99% više nego u prvih 9 mjeseci 2012. godine (usporedno razdoblje) te poslovni rashod u iznosu od 14,84 milijuna kuna što je 84% više nego u usporednom razdoblju. Razlog za ovoliko povećanje poslovnih rashoda sadržan je u povećanom iznosu amortizacije te jednokratnom učinku transakcije s podružnicom Atlas hotel Odisej d.o.o. Netto rezultat financijskih aktivnosti je gubitak od 0,26 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio gubitak od 0,44 milijuna kuna. Ukupni prihodi iznose 31,89 milijuna kuna te su time za 15,19% veći od ukupnih prihoda u usporednom

razdoblju dok ukupni rashodi iznose 17,2 milijuna kuna i za 75% su veći nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog, u prvih 9 mjeseci 2013. godine ostvarena je dobit u iznosu od 14,69 milijuna kuna čime je za 17,75% manja nego u usporednom razdoblju.

Ako bi se na rezultate poslovanja u prvih 9 mjeseci 2013. godine primjenila amortizacija kakva bi proizilazila iz amortizacijskih stopa kakve su bile na snazi u usporednom razdoblju te ako bi se isključio trošak od 4,66 milijuna kuna na stavci «ostali poslovni rashodi», što je nužno učiniti ukoliko se žele pravilno usporediti performanse Društva u prvih 9 mjeseci 2013. godine i usporednom razdoblju, tada bi ukupni rashodi u prvih 9 mjeseci 2013. godine bili niži za 6,46 milijuna kuna i iznosili bi 10,73 milijun kuna tj. bili bi za 9,25% veći nego u usporednom razdoblju. Tada bi dobit (prije oporezivanja) u prvih 9 mjeseci 2013. godine iznosila 21,15 milijuna kuna tj. bila bi za 18,46% veća nego u usporednom razdoblju.

IV Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

V Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

VI Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo nema podružnica.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije ih bilo.

VIII 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.

U odnosu na poslovne partnerne koji dovode grupe turista na žičaru Društvo primjenjuje različite politike osiguranja naplate svojih potraživanja i to tako što onim partnerima s kojima ima sklopljen ugovor o suradnji i koji su Društvu predali zadužnice kao osiguranje plaćanja omogućava odgodu plaćanja dok oni partneri koji s Društvom nisu sklopili ugovor o suradnji i predali zadužnice imaju obvezu unaprijednog plaćanja

(plaćanje po predračunu). Partneri koji u ime i za račun Društva prodaju karte za žičaru to čine temeljem sklopljenog ugovora o suradnji a kao sredstvo osiguranja plaćanja su Društvu predali zadužnice.

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.

IX 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



Dubrovnik, 29. listopada 2013. godine

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 trećem kvartalu 2013. godine i prvih 9 mjeseci 2013. godine.

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

Izvješća su nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

**ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA**
Anto Rusković

Dubrovnik, 29. listopada 2013. godine

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA TREĆI 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 tromjesečni financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cijelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor


30.10.2013.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

Prilog 1.

Razdoblje Izvještavanja:

1.1.2013

do

30.9.2013

Tromjesečni finansijski izvještaj poduzetnika TFI-PODMatični broj (MB): 02122839Matični broj subjekta (MBS): 090018198Osobni identifikacijski broj (OIB):
22446249957Tvrtka 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-NERETVANSKA | Broj zaposlenih: 15Konsolidirani izvještaj: NE | (krajem izvještajnog razdoblja) | Šifra NKD-a: 6820

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI): Sjedište: MB:

| | |
|--|--|
| Knjigovodstveni servis: <u>01669320</u> | <u>PERINA d.o.o.</u> |
| Osoba za kontakt: <u>Rusković Anto, Kristić Maja</u> | (unesi se samo prezime i ime osobe za kontakt) |
| Telefon: <u>020414355</u> | Telefaks: <u>020414366</u> |
| Adresa e-pošte: <u>aruskovic@excelsa.hr</u> | |
| Prezime i ime: <u>Rusković Anto</u> (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. | |
|  EXCELSA NEKRETNINE dioničko društvo za poslovanje nekretninama M.P. DUBROVNIK (potpis osobe ovlaštene za zastupanje) | |

BILANCA

stanje na dan 30.09.2012.

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 | 193.167.614 | 184.067.323 |
| I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009) | 003 | 3.883 | 16.867 |
| 1. Izdaci za razvoj | 004 | 0 | |
| 2. Koncesije, patentni, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava | 005 | 3.883 | 16.867 |
| 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 | 152.980.456 |
| 1. Zemljište | 011 | 2.798.044 | 2.798.044 |
| 2. Građevinski objekti | 012 | 20.903.287 | 20.198.335 |
| 3. Postrojenja i oprema | 013 | | |
| 4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina | 014 | 18.435.810 | 17.500.198 |
| 5. Biološka imovina | 015 | | |
| 6. Predujmovi za materijalnu imovinu | 016 | | |
| 7. Materijalna imovina u pripremi | 017 | 845.931 | 26.400 |
| 8. Ostala materijalna imovina | 018 | 124.981 | 124.981 |
| 9. Ulaganje u nekretnine | 019 | 150.015.878 | 112.332.498 |
| III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA 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 dan 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 | | |
| 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 | 29.086.608 | 35.772.458 |
| 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 | 5.312.052 |
| 1. Potraživanja od povezanih poduzetnika | 044 | 4.581.390 | |
| 2. Potraživanja od kupaca | 045 | 1.986.477 | 3.186.983 |
| 3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika | 046 | | |
| 4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika | 047 | | |
| 5. Potraživanja od države i drugih institucija | 048 | 135.489 | 2.044.999 |
| 6. Ostala potraživanja | 049 | 125.109 | 80.070 |
| III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057) | 050 | 19.979.306 | 13.434.462 |
| 1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika | 051 | | |
| 2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima | 052 | | |
| 3. Sudjelujući interesi (udjeli) | 053 | | |
| 4. Zajmovi dan poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi | 054 | | |
| 5. Ulaganja u vrijednosne papire | 055 | | |
| 6. Dani zajmovi, depoziti i slično | 056 | 19.618.622 | 13.434.462 |
| 7. Ostala finansijska imovina | 057 | 360.684 | |
| IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI | 058 | 2.298.837 | 17.025.944 |
| D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI | 059 | 95.991 | 56.777 |
| E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059) | 060 | 222.350.213 | 219.916.558 |
| F) IZVANBILANČNI ZAPISI | 061 | | |

| PASIVA | | | |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+076) | 062 | 186.207.860 | 185.354.581 |
| 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 u udjeli (odbitna stavka) | 068 | | |
| 4. Statutarne rezerve | 069 | | |
| 5. Ostale rezerve | 070 | | |
| IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE | 071 | | |
| V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENİ 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 | 14.691.553 |
| 1. Dobit poslovne godine | 076 | 17.496.789 | 14.691.553 |
| 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 obvezne | 081 | | |
| 3. Druga rezerviranja | 082 | | |
| C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092) | 083 | 29.749.346 | 29.988.335 |
| 1. Obveze prema povezanim poduzetnicima | 084 | 12.827.581 | 12.939.708 |
| 2. Obveze za zajmove, depozite i slično | 085 | 2.413.555 | 2.413.555 |
| 3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama | 086 | 14.508.232 | 14.635.072 |
| 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. Odgodena porezna obveza | 092 | | |
| D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105) | 093 | 6.284.924 | 4.495.501 |
| 1. Obveze prema povezanim poduzetnicima | 094 | 2.224.763 | 1.265.185 |
| 2. Obveze za zajmove, depozite i slično | 095 | 14.900 | 26.940 |
| 3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama | 096 | 2.232.036 | 1.125.775 |
| 4. Obveze za predujmove | 097 | 4.896 | |
| 5. Obveze prema dobavljačima | 098 | 469.970 | 665.264 |
| 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 | 161.177 |
| 9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja | 102 | 1.190.481 | 1.251.160 |
| 10. Obveze s osnove udjela u rezultatu | 103 | | |
| 11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji | 104 | | |
| 12. Ostale kratkoročne obveze | 105 | | |
| E) ODGODENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA | 106 | 108.081 | 78.141 |
| F) UKUPNO - PASIVA (062+079+083+093+106) | 107 | 222.350.213 | 219.916.558 |
| G) IZVANBILANČNI ZAPISI | 108 | | |
| DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski 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 finansijske izvještaje.

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2013. do 30.09.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.o.o.

| Naziv pozicije | AOP oznaka | Prethodno razdoblje | | Tkućuće razdoblje | |
|---|---------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | | Kumulativno | Tromjesečje | Kumulativno | Tromjesečje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. POSLOVNI PRIHODI (112+113) | 111 | 26.372.339 | 13.957.952 | 29.799.136 | 15.633.449 |
| 1. Prihodi od prodaje | 112 | 26.281.733 | 13.873.581 | 29.676.421 | 15.551.703 |
| 2. Ostali poslovni prihodi | 113 | 110.606 | 84.381 | 122.715 | 81.748 |
| II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130) | 114 | 8.064.499 | 2.766.337 | 14.843.953 | 3.378.606 |
| 1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda | 115 | | | | |
| 2. Materijalni troškovi (117 do 119) | 116 | 2.306.480 | 884.856 | 2.336.675 | 941.354 |
| a) Troškovi sirovina i materijala | 117 | 202.095 | 97.737 | 242.658 | 98.255 |
| b) Troškovi prodane robe | 118 | | | | |
| c) Ostali vanjski troškovi | 119 | 2.104.385 | 787.121 | 2.094.017 | 843.089 |
| 3. Troškovi osoblja (121 do 123) | 120 | 1.937.897 | 611.252 | 2.129.727 | 648.781 |
| a) Neto plaće i nadnice | 121 | 1.026.049 | 334.573 | 1.131.696 | 350.505 |
| b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaće | 122 | 644.950 | 198.028 | 717.025 | 212.613 |
| c) Doprinosi na plaće | 123 | 266.998 | 80.651 | 281.006 | 85.603 |
| 4. Amortizacija | 124 | 2.826.365 | 844.652 | 4.824.980 | 1.418.770 |
| 5. Ostali troškovi | 125 | 993.957 | 327.565 | 1.063.891 | 371.701 |
| 6. Vrijednosno usklajivanje (127+128) | 126 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine) | 127 | | | | |
| b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine) | 128 | | | | |
| 7. Rezerviranja | 129 | | | | |
| 8. Ostali poslovni rashodi | 130 | | | 4.668.700 | 0 |
| III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 138) | 131 | 1.315.319 | 860.077 | 2.095.496 | 978.137 |
| 1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s | 132 | 335.962 | 122.495 | 303.109 | 24.310 |
| 2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s | 133 | 979.357 | 537.582 | 1.782.387 | 953.827 |
| 3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa | 134 | | | | |
| 4. Nerealizirani dobitci (prihodi) od finansijske imovine | 135 | | | | |
| 5. Ostali finansijski prihodi | 136 | | | | |
| IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141) | 137 | 1.762.136 | 671.497 | 2.359.126 | 1.198.487 |
| 1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima | 138 | 444.803 | 87.955 | 628.742 | 384.902 |
| 2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim | 139 | 1.317.333 | 583.542 | 1.732.384 | 833.585 |
| 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 | 27.687.658 | 14.618.029 | 31.894.832 | 16.611.585 |
| X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145) | 147 | 9.828.835 | 3.438.834 | 17.203.079 | 4.577.093 |
| XI. DOBIT I LI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (148-147) | 148 | 17.861.023 | 11.178.195 | 14.691.553 | 12.034.493 |
| 1. Dobit prije oporezivanja (148-147) | 149 | 17.861.023 | 11.178.195 | 14.691.553 | 12.034.493 |
| 2. Gubitak prije oporezivanja (147-148) | 150 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| XII. POREZ NA DOBIT | 151 | | | | |
| XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151) | 152 | 17.861.023 | 11.178.195 | 14.691.553 | 12.034.493 |
| 1. Dobit razdoblja (148-151) | 153 | 17.861.023 | 11.178.195 | 14.691.553 | 12.034.493 |
| 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 maticice | 155 | | | | |
| 2. Pripisana manjinskom interesu | 156 | | | | |

IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)

| | | | | | |
|---|-----|------------|------------|------------|------------|
| I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152) | 157 | 17.881.023 | 11.178.195 | 14.891.553 | 12.034.493 |
| 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. Dobi ili gubitak s osnovu ponovnog vrednovanja finansijske | 161 | | | | |
| 4. Dobit ili gubitak s osnovu učinkovite zaštite novčanog toka | 162 | | | | |
| 5. Dobit ili gubitak s osnovu 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 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167) | 168 | 17.881.023 | 11.178.195 | 14.891.553 | 12.034.493 |

DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)**VI. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA**

| | | | | | |
|---|-----|--|--|--|--|
| 1. Pripisana imateljima kapitala maticice | 169 | | | | |
| 2. Pripisana manjinskom interesu | 170 | | | | |

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
 u razdoblju 01.01.2013. do 30.09.2013.

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 | 17.861.023 | 14.691.553 |
| 2. Amortizacija | 002 | 2.826.365 | 4.624.960 |
| 3. Povećanje kratkoročnih obveza | 003 | | |
| 4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja | 004 | | 1.941.147 |
| 5. Smanjenje zaliha | 005 | | |
| 6. Ostalo povećanje novčanog tijeka | 006 | | 4.668.700 |
| I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006) | 007 | 20.687.388 | 25.926.360 |
| 1. Smanjenje kratkoročnih obveza | 008 | 693.092 | 442.358 |
| 2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja | 009 | 5.301.756 | |
| 3. Povećanje zaliha | 010 | | |
| 4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka | 011 | 275.881 | |
| II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011) | 012 | 6.270.729 | 442.358 |
| A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH | 013 | 14.416.659 | 25.484.002 |
| 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 | 121.829 | 506.714 |
| 4. Novčani primici od dividendi | 018 | | |
| 5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti | 019 | | 6.544.844 |
| III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019) | 020 | 121.829 | 7.051.558 |
| 1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine | 021 | 545.525 | 197.781 |
| 2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata | 022 | | |
| 3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti | 023 | 13.096.175 | |
| IV. Ukupno novčani izdaci od Investicijskih aktivnosti (021 do 023) | 024 | 13.641.700 | 197.781 |
| B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH | 025 | 0 | 6.853.777 |
| B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH | 026 | 13.519.871 | 0 |
| NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH 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 | 60.000 | 2.065.839 |
| 2. Novčani izdaci za isplatu dividendi | 032 | | 15.544.833 |
| 3. Novčani izdaci za finansijski najam | 033 | | |
| 4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica | 034 | 320.608 | |
| 5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti | 035 | | |
| VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (031 do 035) | 036 | 380.608 | 17.610.672 |
| C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH | 037 | 0 | 0 |
| C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH | 038 | 380.608 | 17.610.672 |
| Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038) | 039 | 516.180 | 14.727.107 |
| 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 | 516.180 | 14.727.107 |
| Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta | 043 | | |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | 044 | 2.306.926 | 17.025.944 |

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 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 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 FINANSIJSKIH 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 otplate glavnice kredita i obveznica | 032 | | |
| 2. Novčani izdaci za isplatu dividendi | 033 | | |
| 3. Novčani izdaci za finansijski najam | 034 | | |
| 4. Novčani izdaci za etkupe 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 FINANSIJSKIH | 038 | 0 | 0 |
| C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH | 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 30.9.2013

| | Naziv pozicije | AOP oznaka | Pretходна година | Tekuća година |
|------------|---|---------------|---------------------|--------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Upisani kapital | 001 | 94.521.087 | 99.521.087 |
| 2. | Kapitalne rezerve | 002 | 61.353.457 | 61.353.457 |
| 3. | Rezerve iz dobiti | 003 | 170.932 | 1.527.260 |
| 4. | Zadržana dobit ili preneseni gubitak | 004 | 3.035.833 | 8.261.224 |
| 5. | Dobit ili gubitak tekuće godine | 005 | 9.629.763 | 14.691.553 |
| 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 | 168.711.072 | 185.354.581 |
| 11. | Tecajne 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. | Ispравak 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 malice | | | |
| 17 b. | Pripisano manjinskom interesu | | | |
| | | 018 | | |
| | | 019 | | |

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