

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE  
ZA RAZDOBLJE 01.04.2017. – 30.06.2017.  
(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 25. srpnja 2017.**

## SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE .....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	8
- Voditelja računovodstva.....	9
FINANSIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	10

## 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, prostori u poslovnim zgradama te zemljišta), 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.

Na dan 30. lipnja 2017. godine temeljni kapital Društva iznosi 124.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Društvo ima 16 zaposlenih radnika, svi na puno radno vrijeme.

Nadzorni odbor Društva sastoji se od 3 člana a to su Davor Lukšić Lederer (predsjednik), Patricio Tomas Balmaceda Tafra (zamjenik predsjednika) i Jose Ignacio Bulnes (član).

Uprava Društva sastoji se od jednog člana a to je Ante Rusković kojemu je na dan 06. svibnja 2016. započeo teći drugi mandat člana Uprave.

Na dan 30. lipnja 2017. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,93% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,61
3.	Addiko bank	14.205	0,42
4.	Luini Banovac	8.921	0,27
5.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
6.	Valter Balingher	7.103	0,21
7.	Ivan Lejo	6.414	0,19
8.	Tomislav Tadić	6.311	0,19
9.	Ivan Crnić	5.100	0,15
10.	Ivan Krhen	4.855	0,15

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U drugom tromjesečju 2017. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 20,36 milijuna kuna naspram 16,25 milijuna kuna u istom razdoblju 2016. godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje poslovnih prihoda od 25,29%. Povećanju poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje doprinijela su oba odjela Društva, tj. i Odjel žičare i Odjel nekretnina. Povećanja prihoda Odjela žičare rezultat je znatnog povećanja broja putnika u odnosu na usporedno razdoblje u kombinaciji s povećanim cijenama u odnosu na usporedno razdoblje. U drugom kvartalu 2017. godine vremenske prilike su bile povoljnije nego u usporednom razdoblju a i u dijelu ovog kvartala je bilo produljeno dnevno radno vrijeme u odnosu na usporedno razdoblje, što je ukupno dovelo do povećanje broja sati rada žičare za 8,5% u odnosu na usporedno razdoblje. Ovakvo povećanje broja radnih sati u sinergiji s (i) stalnim povećavanjem broja poslovnih partnera – turističkih agencija s kojima Društvo surađuje (ii) visokom ocjenom za kvalitetu usluge koju Društvo dobija na popularnim internetskim stranicama te (iii) značajnog porasta dolazaka turista u destinaciju, dovelo je do rasta broja putnika žičarom od 20% u odnosu na usporedno razdoblje.

Odjel nekretnina ostvario je vrlo malo povećanje prihoda u odnosu na usporedno razdoblje zbog nižeg tečaja valute EUR nego u usporednom razdoblju, iako su gotovo sve zakupnine blago povećane u odnosu na usporedno razdoblje, kao posljedica redovitog godišnjeg indeksiranja zakupnina. Međutim, kako je mehanizam indeksiranja zakupnina povezan s cijenom novca na međunarodnom tržištu, to je porast u 2017. godini u odnosu na prethodnu godinu vrlo mali.

U drugom tromjesečju 2017. godine realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 4,14 milijuna kuna naspram 3,9 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za 6,15%. Do povećanje poslovnih rashoda došlo je zbog rasta stavke «ostali troškovi poslovanja» za 29% ili 150 tisuća kuna a do čega je došlo zbog povećanja troškova intelektualnih usluga. Cjelokupno povećanje na podstavci «intelektualne usluge» odnosi se na jednokratne troškove.

U ovom kvartalu, naspram usporednog razdoblja, ostvareni su znatno niži finansijski prihodi i to kako zbog pada kamata na novčane depozite tako i zbog manjih pozitivnih tečajnih razlika. Istovremeno, ostvareni su i znatno niži finansijski rashodi nego u usporednom razdoblju, koji su u cijelosti posljedica negativnih tečajnih razlika po osnovi eurskih depozita dok je u usporednom razdoblju u tu stavku bilo uključeno i 101 tisuća kuna kamata po kreditu koji je u cijelosti otplaćen u listopadu 2016. godine. Tako je netto rezultat finansijskih prihoda i rashoda gubitak od 196 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju bila ostvarena dobit od 121 tisuću kuna.

Tako, ukupni prihodi drugog tromjesečja 2017. godine iznosili su 20,71 milijun kuna naspram 17,18 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje ukupnih prihoda za 20,54%. Ukupni rashodi drugog tromjesečja 2017. godine iznosili su 4,68 milijuna kuna naspram 4,71 milijuna kuna u usporednom razdoblju, tj. bili su praktički istovjetni.

Slijedom navedenog, u drugom tromjesečju 2017. godine ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 16,02 milijuna kuna naspram 12,47 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja rast dobiti za 3,55 milijuna kuna ili 28,46% u odnosu na usporedno razdoblje.

Napominje se da u ovom Međuizvješću Uprave nije obračunata koncesijska naknada za žičaru sukladno odluci grada Dubrovnika od 12. siječnja 2017. godine budući Društvo takvu odluku ne prihvata. Da je predmetna naknada obračunata ukupni troškovi ovog kvartala bili bi veći za 2,64 milijuna kuna pa bi stoga dobit prije oporezivanja u ovom kvartalu bila niža za isti iznos.

Kumulativno, u prvih 6 mjeseci 2017. godine, ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 23,73 milijuna kuna naspram 19,56 milijuna kuna u prvih 6 mjeseci 2016. godine (nadalje: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje poslovnih prihoda od 21,3%. Do povećanja poslovnih prihoda došlo je zbog razloga potanje objašnjениh u odnosu na poslovni prihod prvog i drugog tromjesečja 2017. godine.

Istovremeno, ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 7,2 milijuna kuna naspram 6,98 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje poslovnih rashoda od 3,15%. Netto rezultat finansijskih aktivnosti prvih 6 mjeseci 2017. godine je gubitak u iznosu od 986 tisuća kuna naspram gubitka od 419 tisuća kuna u usporednom razdoblju a uz niže i finansijske prihode i finansijske rashode. Do smanjenja i finansijskih prihoda i finansijskih rashoda došlo je zbog razloga potanje objašnjениh u rezultatima prvog i drugog tromjesečja 2017. godine.

Tako su u prvih 6 mjeseci 2017. godine ostvareni ukupni prihodi u iznosu od 24,22 milijuna kuna naspram 20,89 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje ukupnih prihoda od 15,94%. Ukupni rashodi u prvih 6 mjeseci 2017. godine iznosili su 8,68 milijuna kuna tj. bili su praktički identični ukupnim rashodima usporednog razdoblja (8,73 milijuna kuna).

Slijedom navedenog, u prvih 6 mjeseci 2017. godine, Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 15,54 milijuna kuna naspram 12,15 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja rast dobiti od 27,9% u odnosu na dobit usporednog razdoblja.

Napominje se da u rezultatima poslovanje u prvih 6 mjeseci 2017. godine navedenim u ovom odjeljku nije uključena koncesijska naknada za žičaru sukladno odluci grada Dubrovnika od 12. siječnja 2017. godine budući Društvo takvu odluku ne prihvata. Da je predmetna naknada uključena ukupni troškovi poslovanja u prvih 6 mjeseci 2017. godine bili bi veći za 2,77 milijuna kuna pa bi stoga dobit prije oporezivanja ovog razdoblja bila niža za isti iznos.

### **III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja**

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

#### **IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica**

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

#### **V Informacija o postojanju podružnica Društva**

Društvo nema podružnica.

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

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

U odnosu na brojne ugovore o poslovnoj suradnji koje Društvo sklapa s turističkim agencijama koje dovode organizrane grupe na žičaru Društvo osigurava naplatu pruženih usluga unaprijed dostavljenim zadužnicama ili kreditnim karticama dok s dijelom partnera posluje isključivo na temelju unaprijednog plaćanja.

Obzirom na činjenicu da Društvo nema nikakvih kreditnih zaduženja to ne postoji rizik promjene kamatnih stopa u odnosu na negativne kamate.

Istovremeno, Društvo je izloženo riziku promjene kamatnih stopa u dijelu koji se odnosi na upravljanje viškom gotovine a zbog konstantnog i značajnog pada kamatnih stopa na depozite.

Također, uzimajući u obzir činjenicu da Društvo ima značajne eurske depozite kod banaka to promjena tečaja ove valute utječu na rezultate Društva.

#### **VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja**

Na dan 08. srpnja 2017. godine stupilo je na snagu novoizdano jednogodišnje odobrenje za rad žičare koje sukladno odredbama Zakona o žičarama za prijevoz osoba svake godine izdaje nadležno Ministarstvo.

Na dan 14. srpnja 2017. godine u registru Trgovačkog suda izvršen je upis povećanja temeljenog kapitala Društva sukladno odluci Glavne skupštine održane 27. lipnja 2017. godine. Tako temeljni kapital Društva od toga dana iznosi 128.077.553,21 kuna.

Na dan 19. srpnja 2017. godine, sukladno odluci Glavne skupštine održane 27. lipnja 2017. godine, isplaćena je dividenda u iznosu od 5,00 HRK brutto po dionici. Dividenda je isplaćena dioničarima sukladno stanju knjige dionica na kraju dana 27. lipnja 2017. godine.

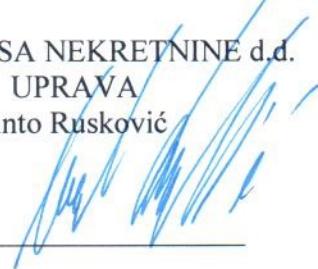
### **VIII Kodeks korporativnog upravljanja**

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze kao i na web stranicama Društva i Društvo ga se pridržava uz određene izuzetke izrijekom navedene u samom Kodeksu.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA

Anto Rusković



**EXCELSA  
NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik 1

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

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva izjavljujem da su 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 drugom tromjesečju te ukupno prvih 6 mjeseci 2017. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim finansijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2016.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković

Dubrovnik, 25. srpnja 2017.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH  
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA DRUGI KVARTAL 2017. GODINE  
– POLUGODIŠNJI IZVJEŠTAJ**

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 polugodišnji financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. 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.

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor



24.07.2017.

**PERINA**<sub>d.o.o</sub>  
**DUBROVNIK**



**BILANCA**  
stanje na dan 30.06.2017.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>			
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	185.370.953	183.337.780
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	39.976	32.984
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	39.976	32.984
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	152.472.418	150.446.237
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	17.144.889	17.151.473
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	17.199.242	16.740.743
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.212.252	15.212.250
8. Ostala materijalna imovina	018	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	99.936.855	98.362.591
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	31.090.000	31.090.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		
7. Ostala dugotrajna finansijska imovina	027	31.090.000	31.090.000
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	1.768.559	1.768.559
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	57.800.819	76.332.647
I. ZALIHE (036 do 042)	035	562.235	583.866
1. Sirovine i materijal	036	562.235	583.866
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	802.294	7.681.773
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	742.999	4.769.612
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		2.895.989
6. Ostala potraživanja	049	59.295	16.172
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	51.030.178	50.009.667
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	51.030.178	50.009.667
7. Ostala finansijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCU I BLAGAJNI	058	5.406.112	18.057.341
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	160.696	28.933
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	243.332.468	259.699.360
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	229.263.930	228.125.445
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	124.521.087	124.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	066	2.289.896	2.289.896
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 PRENESEN GUBITAK (073-074)	072	17.985.994	24.420.485
1. Zadržana dobit	073	17.985.994	24.420.485
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	23.113.496	15.540.520
1. Dobit poslovne godine	076	23.113.496	15.540.520
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	464.907	461.352
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	464.907	461.352
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	086		
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	3.635.020	21.262.050
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	1.443.018	1.443.018
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	096		
4. Obveze za predujmove	097	37.025	35.144
5. Obveze prema dobavljačima	098	505.514	516.745
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	167.116	182.672
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.264.732	2.195.904
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		16.679.005
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	217.615	209.562
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	9.968.611	9.850.513
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	243.332.468	259.699.360
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE	109		
1. Pripisano imateljima kapitala matice	110		
2. Pripisano manjinskom interesu			

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

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2017. do 30.06.2017.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tkuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>					
1. Prihodi od prodaje	111	19.560.903	16.250.040	23.734.688	20.365.455
2. Ostali poslovni prihodi	112	19.492.395	16.182.373	23.627.729	20.275.174
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>					
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	113	68.508	67.667	106.959	90.281
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	114	6.984.897	3.900.770	7.207.862	4.145.730
a) Troškovi sirovina i materijala	115				
b) Troškovi prodane robe	116	1.746.754	1.071.208	1.637.364	1.182.687
c) Ostali vanjski troškovi	117	141.111	107.401	173.073	119.730
3. Troškovi osobila (121 do 123)	118				
a) Neto plaće i nadnice	119	1.605.643	963.807	1.464.291	1.062.957
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	120	1.727.275	1.032.677	1.790.906	1.027.683
c) Doprinosi na plaće	121	887.264	517.625	947.471	544.578
4. Amortizacija	122	586.520	363.499	580.606	332.285
5. Ostali troškovi	123	253.491	151.553	262.829	150.820
6. Vrijednosno usklajivanje (127+128)	124	2.671.653	1.353.917	2.727.166	1.365.076
a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine)	125	839.215	442.968	1.052.426	570.284
b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine)	126	0	0	0	0
7. Rezerviranja					
8. Ostali poslovni rashodi	127				
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>					
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	131	1.331.708	931.214	495.051	346.971
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	132				
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	133	1.331.708	931.214	495.051	346.971
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od finansijske imovine	134				
5. Ostali finansijski prihodi	135				
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>					
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	136	1.750.536	809.623	1.481.357	543.525
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	137				
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od finansijske imovine	138				
4. Ostali finansijski rashodi	139	1.750.536	809.623	1.481.357	543.525
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>					
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>					
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>					
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>					
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	146	20.892.611	17.181.254	24.229.739	20.712.426
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	147	8.735.433	4.710.393	8.689.219	4.689.255
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>					
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	148	12.157.178	12.470.861	15.540.520	16.023.171
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	149	12.157.178	12.470.861	15.540.520	16.023.171
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>					
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>					
1. Dobit razdoblja (149-151)	150	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	151				
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>					
1. Dobit razdoblja (149-151)	152	12.157.178	12.470.861	15.540.520	16.023.171
2. Gubitak razdoblja (151-148)	153	12.157.178	12.470.861	15.540.520	16.023.171
	154	0	0	0	0

**DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)****XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA**

- |   |     |  |  |  |  |
|---|-----|--|--|--|--|
| 1. Pripisana imateljima kapitala matice | 155 |  |  |  |  |
| 2. Pripisana manjinskom interesu        | 156 |  |  |  |  |

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

I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	12.157.178	12.470.861	15.540.520	16.023.171
II. OSTALA SVEOBUVATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160				
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja finansijske	161				
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162				
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163				
6. Udio u ostaloj sveobuvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164				
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165				
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUVATNU DOBIT RAZDOBLJA	166				
IV. NETO OSTALA SVEOBUVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	167	0	0	0	0
V. SVEOBUVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+168)	168	12.157.178	12.470.861	15.540.520	16.023.171

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

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

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
**u razdoblju 01.01.2017. do 30.06.2017.**

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	12.157.178	15.540.520
2. Amortizacija	002	2.671.653	2.727.166
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		948.025
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>14.828.831</b>	<b>19.215.711</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	147.432	
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	5.683.290	3.995.997
3. Povećanje zaliha	010	129.545	21.631
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		869.858
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>5.960.267</b>	<b>4.887.486</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>8.868.564</b>	<b>14.328.225</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015	500	
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	331.790	59.704
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019	8.361.448	
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>8.693.738</b>	<b>59.704</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	2.972.687	712.634
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		1.020.511
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>2.972.687</b>	<b>1.733.145</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>5.721.051</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>0</b>	<b>1.673.441</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028		
3. Ostali primici od finansijskih aktivnosti	029		8.952
<b>V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>0</b>	<b>8.952</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	1.147.334	
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	13.676.784	
3. Novčani izdaci za finansijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	035	18.408	12.507
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>14.842.526</b>	<b>12.507</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>14.842.526</b>	<b>3.555</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	12.651.229
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	252.911	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	6.261.640	5.406.112
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	042		12.651.229
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	043	252.911	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	6.008.729	18.057.341

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

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

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**za razdoblje od 1.1.2017 do 30.6.2017**

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Prethodna godina 3	Tekuća godina 4
1. Upisani kapital	001	124.521.087	124.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	2.289.896	2.289.896
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	17.985.994	24.420.485
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	23.113.496	15.540.520
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	<b>229.263.930</b>	<b>228.125.445</b>
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgodjeni 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		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17 a. Pripisano imateljima kapitala maticе	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

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

**BILJEŠKE UZ FINANSIJSKA IZVJEŠĆA  
ZA DRUGI KVARTAL 2017. GODINE**

Računovodstvene politike u ovom kvartalu identične su onima primjenjivanim tijekom 2016. godine.