

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE  
ZA RAZDOBLJE 01.07.2017. – 30.09.2017.  
(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 26. listopada 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.

Temeljni kapital Društva iznosi 128.077.553,21 kunu. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 30. rujna 2017. godine Društvo je imalo 15 zaposlenih radnika svi na puno radno vrijeme.

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

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

Na dan 30. rujna 2017. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,66% dionica Društva, tj:

	<b>Dioničar</b>	<b>Broj dionica</b>	<b>%</b>
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,61
3.	Addiko banka	17.561	0,52
4.	Interkapital	11.695	0,35
5.	Addiko	9.399	0,28
6.	Luini Banovac	8.921	0,26
7.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
8.	Valter Balinger	7.103	0,21
9.	Tomislav Tadić	6.630	0,19
10.	Ivan Lejo	6.414	0,19

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U trećem tromjesečju 2017. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 29,9 milijuna kuna naspram 26,1 milijuna kuna u istom razdoblju 2016. godine (u dalnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje poslovnih prihoda od 14,45%. Do povećanja poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje došlo je zbog rasta prihoda žičare tijekom svakog mjeseca ovog kvartala u odnosu na usporedni mjesec prethodne godine. Rast prihoda žičare bio je osobito snažan tijekom srpnja i kolovoza kao posljedica povećanja i broja putnika u odnosu na iste mjesecce prethodne godine i značajnog porasta cijene karte u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Mali porast prihoda žičare u rujnu 2017. godine naspram istog mjeseca prethodne godine rezultat je isključivo značajnog porasta cijene karte u odnosu na rujan 2016. godine budući je zbog izrazito nepovoljnih vremenskih prilika u ovom mjesecu broj putnika bio za 7% manji nego u rujnu 2016. godine. Društvo je u planu poslovanja za 2017. godinu bilo predviđjelo da će u razdoblju od 15. srpnja do 15. kolovoza imati posebnu cijenu karte za žičaru s povećanom cijenom u odnosu na standardnu cijenu. No, obzirom na izuzetno povećanje broja turista tijekom predsezone te najava za samu špicu sezone, odlučeno je tu povećanu cijenu koristiti tijekom cijelog srpnja i kolovoza te potom i na rujan (sada već i u listopadu). Prihod Odjela nekretnina je na razini usporednog razdoblja, iako su same zakupnine povećane u odnosu na usporedno razdoblje niži tečaj eura, u kojoj valuti su izražene zakupnine, poništio je efekt povećanja zakupnina.

U trećem tromjesečju 2017. godine realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 4,74 milijuna kuna naspram 5,05 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje poslovnih rashoda za 6,14%. Iako su u ovom kvartalu izostali troškovi povezani s remontom žičare, što je bio značajan jednokratni trošak u usporednom razdoblju, realiziran je planirani jednokratni trošak povezan s procesom davanja u zakup Ljetnikovca Pucić nakon što sadašnjem zakupniku, sredinom studenog 2017. godine, završi ugovor o zakupu. Ugovor o zakupu ove nekretnine je potpisana tijekom rujna 2017. godine na rok od 10 godina i uz zakupninu koja je veća nego zakupnina koju plaća sadašnji zakupnik. Zbog potrebe uređenja nekretnine sukladno konceptu novog zakupnika te privođenju svrsi svih katova ove zgrade novi zakupnik nema obvezu plaćanja zakupnine za plovicu studenog te prosinac 2017. kao i siječanj 2018. godine, uslijed čega će prihodi Odjela nekretnina u predmetnim mjesecima biti značajno niži nego u istim mjesecima prethodne i ove godine.

Za naglasiti je da je u usporednom razdoblju bio realiziran i trošak donacije u iznosu od 240 tisuća kuna dok je u ovom kvartalu trošak donacije izostao. Ovogodišnja donacija iznositi će približno kao i prošlogodišnja a dogoditi će se tijekom studenog ove godine.

U ovom kvartalu, naspram usporednog razdoblja, ostvareni su znatno veći finansijski prihodi te znatno mani finansijski rashodi. Neto rezultat finansijskih prihoda i rashoda je tako dobit od 734 tisuće kuna dok je u usporednom razdoblju ostvaren gubitak od 16 tisuća kuna. Ovakvi rezultati posljedica su znatno većih pozitivnih tečajnih razlika nego u usporednom razdoblju te izostanku troška kamata u odnosu na usporedno razdoblje.

Sukladno navedenom, ukupni prihodi trećeg tromjesečja 2017. godine iznosili su 31,1 milijun kuna naspram 26,9 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje ukupnih prihoda za 15,6%. Ukupni rashodi trećeg tromjesečja 2017. godine iznosili su 5,2 milijuna kuna naspram 5,9 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje ukupnih rashoda za 11,8%.

Posljedično, u trećem tromjesečju 2017. godine ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 25,89 milijuna kuna naspram 21,06 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje dobiti prije oporezivanja za 22,9%.

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 4,1 milijun kuna pa bi stoga dobit prije oporezivanja u ovom kvartalu bila niža za isti iznos.

Kumulativno, u prvih 9 mjeseci 2017. godine, ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 53,6 milijuna kuna naspram 45,6 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2016. godine (nadalje: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje poslovnih prihoda od 17,5%. Do povećanja poslovnih prihoda došlo je zbog razloga objašnjениh u odnosu na poslovni prihod prvog, drugog i trećeg tromjesečja 2017. godine.

Istovremeno, u prvih devet mjeseci 2016. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 11,95 milijuna kuna naspram 12,03 milijuna kuna u usporednom razdoblju tj. poslovni rashodi su ostali na istom nivou.

Netto rezultat financijskih aktivnosti prvih 9 mjeseci 2017. godine je gubitak u iznosu od 251 tisuću kuna dok je u usporednom razdoblju ostvaren gubitak u iznosu od 435 tisuća kuna. Do smanjivanja financijskih prihoda i rashoda došlo je zbog uzroka opisanih u rezultatima prvog, drugog i trećeg tromjesečja 2017. godine.

Tako su u prvih 9 mjeseci 2017. godine ostvareni ukupni prihodi u iznosu od 55,3 milijuna kuna naspram 47,8 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje ukupnih prihoda od 15,6%. Ukupni rashodi u prvih 9 mjeseci 2017. godine iznosili su 13,9 milijuna kuna naspram 14,6 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja smanjivanje ukupnih rashoda za 4,8%.

Slijedom navedenog, u prvih 9 mjeseci 2017. godine Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 41,4 milijun kuna naspram 33,2 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje dobiti prije oporezivanja za 24,6% u odnosu na usporedno razdoblje.

Predmetna dobit prije oporezivanja, sukladno napomenama u odnosu na rezultate prvog, drugog i trećeg kvartala, ne sadrži obračunatu koncesijsku naknadu.

### **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.

Također, 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. Istovremeno, kako je praksa Društva da drži depozite u stranoj valuti (EUR) to i promjene tečaja utječu na rezultate Društva.

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

Početkom listopada 2017. godine Društvo je zaprimilo dopis grada Dubrovnika u kojem se od Društva zhtjevalo da u roku od 3 dana potpiše Ugovor o koncesiji iz siječnja ove godine temeljem kojeg bi Društvo dobilo koncesiju za žičaru na rok od 10 godina i uz koncesijsku naknadu od 12 tisuća kuna godišnje fiksno te 15% prihoda žičare. Ukoliko Društvo ne bi potpisalo predmetni ugovor u ostavljenom roku da će grad Dubrovnik zatražiti od nadležnih tijela da sukladno Zakonu o koncesijama (NN 69/17) donesu rješenje kojim se zabranjuje rad žičare kao i da će grad Dubrovnik prijaviti Društvo Državnom odvjetništvu zbog nezakonitog rada.

Predmetni dopis predstavljao je završetak pregovora vođenih u razdoblju lipanj – rujan 2017. godine između grada Dubrovnika i Društva, tijekom kojeg razdoblja je bilo postignuto suglasje da se rok koncesije prodluži na 30 godina kao i suglasje u odnosu na određenu naknadu koju bi Društvo jednokratno isplatilo po sklapanju tog ugovora no nije postignuto suglasje u odnosu na varijabilnu koncesijsku naknadu. Društvo je nudilo naknadu od 10% prihoda žičare dok je grad Dubrovnik inzistirao na 15% prihoda.

Društvo u ostavljenom roku nije potpisalo predmetni ugovor jer mu navedeni koncesijski uvjeti nisu prihvatljivi.

Društvo je iz medija saznalo da je grad Dubrovnik zatražio od nadležnih tijela zabranu rada žičare kao i izvršio prijavu Državnom odvjetništvu.

Ukoliko dođe do zabrane rada žičare Društvo će poduzeti sve pozitivnim propisima predviđene korake u cilju zaštite svojih opravdanih interesa.

## **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 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 tromjesečju te ukupno prvih 9 mjeseci 2017. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim finansijskim izvješćima, osim ukoliko je izrijekom drukčije navedeno, iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2016.).

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

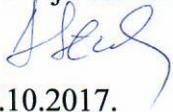
ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković

Dubrovnik, 26. listopada 2017.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH  
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA TREĆI KVARTAL 2017. 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 finansijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, finansijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor



26.10.2017.

**PERINA** d.o.o.  
**DUBROVNIK**

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2017

do

30.9.2017

**Tromjesečni finansijski izvještaj poduzetnika TFI-POD**Matični broj (MB): 02122839Matični broj subjekta (MBS): 090018198Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957Tvrтka 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: 15  
(krajem izvještajnog razdoblja)Konsolidirani izvještaj: NE | Šifra NKD-a: 6820

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

Knjigovodstveni servis: 01669320 | PERINA d.o.o.Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja  
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)Telefon: 020414355 | Telefaks: 020414366Adresa e-pošte: laruskovic@excelsa.hrPrezime 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 finansijske izvještaje)
2. Međuizvještaj poslovodstva,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavatelja.

  
M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**EXCELSA  
NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik 1

**BILANCA**

stanje na dan 30.09.2017.

**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>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	<b>185.370.953</b>	<b>182.200.074</b>
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	39.976	79.068
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patentni, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	39.976	29.488
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		49.580
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	152.472.418	149.262.447
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	17.144.889	16.875.802
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	17.199.242	16.467.845
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.212.252	15.364.051
8. Ostala materijalna imovina	018	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	99.936.855	97.575.569
III. DUGOTRAJNA FINANSIJSKA 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
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	57.800.819	86.631.729
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	9.606.992
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	742.999	4.936.093
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		4.656.088
6. Ostala potraživanja	049	59.295	14.811
III. KRATKOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	51.030.178	59.617.058
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	59.617.058
7. Ostala finansijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCİ I BLAGAJNI	058	5.406.112	16.823.813
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	160.696	88.588
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	243.332.468	268.920.391
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

<b>PASIVA</b>			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	229.263.930	254.018.804
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	124.521.087	128.077.553
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 PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	17.985.994	20.864.019
1. Zadržana dobit	073	17.985.994	20.864.019
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	23.113.496	41.433.879
1. Dobit poslovne godine	076	23.113.496	41.433.879
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. Odgodena porezna obveza	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	3.635.020	4.497.005
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	28.327
5. Obveze prema dobavljačima	098	505.514	655.345
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	167.116	182.053
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.264.732	1.978.701
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	217.615	209.561
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	9.968.611	9.943.230
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	243.332.468	268.920.391
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)</b>			
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.

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2017. do 30.09.2017.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tkuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)					
1. Prihodi od prodaje	111	45.689.942	26.129.039	53.639.816	29.905.128
2. Ostali poslovni prihodi	112	45.612.774	26.120.379	53.532.857	29.905.128
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	113	77.168	8.660	106.959	
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	114	12.037.850	5.052.753	11.954.161	4.746.299
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	115				
a) Troškovi sirovina i materijala	116	3.778.606	2.031.852	3.041.377	1.404.013
b) Troškovi prodane robe	117	259.386	118.275	314.659	141.586
c) Ostali vanjski troškovi	118				
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	119	3.519.220	1.913.577	2.726.718	1.262.427
a) Neto plaće i nadnice	120	2.738.586	1.011.311	2.870.320	1.079.414
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaće	121	1.419.507	532.243	1.531.411	583.940
c) Doprinosi na plaće	122	917.171	330.851	917.667	337.061
4. Amortizacija	123	401.908	148.417	421.242	158.413
5. Ostali troškovi	124	4.029.002	1.357.349	4.096.332	1.369.166
6. Vrijednosna uskladivanje (127+128)	125	1.251.800	412.585	1.946.132	893.706
a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine)	126	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine)	127				
7. Rezerviranja	128				
8. Ostali poslovni rashodi	129				
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	130	239.656	239.656		
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	131	2.174.501	842.793	1.700.107	1.205.056
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	132				
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	133	2.174.501	842.793	1.700.107	1.205.056
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od finansijske imovine	134				
5. Ostali finansijski prihodi	135				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	136				
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	137	2.609.145	858.609	1.951.883	470.526
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	138				
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od finansijske imovine	139	2.609.145	858.609	1.951.883	470.526
4. Ostali finansijski rashodi	140				
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	141				
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	143				
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	144				
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	145				
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	146	47.864.443	26.971.832	55.339.923	31.110.184
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	147	14.646.795	5.911.362	13.906.044	5.216.825
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	148	33.217.648	21.060.470	41.433.879	25.893.359
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	149	33.217.648	21.060.470	41.433.879	25.893.359
XII. POREZ NA DOBIT	150	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	151				
1. Dobit razdoblja (149-151)	152	33.217.648	21.060.470	41.433.879	25.893.359
2. Gubitak razdoblja (151-148)	153	33.217.648	21.060.470	41.433.879	25.893.359
	154	0	0	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izveštaj)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				
(ZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	33.217.648	21.060.470	41.433.879	25.893.359
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. 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 sveobuhvatnoj dobiti/gubitu prioruženih 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	33.217.648	21.060.470	41.433.879	25.893.359
DODATAK Izveštaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izveštaj)					
VI. SVEOBUHVATNA 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 30.09.2017.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNICH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	33.217.648	41.433.879
2. Amortizacija	002	4.029.002	4.096.332
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	1.808.826	861.985
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>39.055.476</b>	<b>46.392.196</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	7.352.310	8.804.698
3. Povećanje zaliha	010	195.263	21.631
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	239.656	206.390
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>7.787.229</b>	<b>9.032.719</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>31.268.247</b>	<b>37.359.477</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	416.360	72.192
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>416.860</b>	<b>72.192</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	3.043.601	744.528
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	9.703.218	8.586.880
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>12.746.819</b>	<b>9.331.408</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>12.329.959</b>	<b>9.259.216</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH 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	1.148.072	
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	13.676.784	16.679.005
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>14.843.264</b>	<b>16.691.512</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>14.843.264</b>	<b>16.682.560</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	4.095.024	11.417.701
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	6.261.640	5.406.112
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	042	4.095.024	11.417.701
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	043		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	10.356.664	16.823.813

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

Obveznik:		AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
Naziv pozicije	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	
<b>Ukupno povećanje novčanog tijeka (014 – 015 + 026 – 027 + 038 – 039)</b>	<b>040</b>	0	0	
<b>Ukupno smanjenje novčanog tijeka (015 – 014 + 027 – 026 + 039 – 038)</b>	<b>041</b>	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 30.9.2017**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Priethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	124.521.087	128.077.553
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	2.289.896	2.289.896
4. Zadrižana dobit ili preneseni gubitak	004	17.985.994	20.884.019
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	23.113.496	41.433.879
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>254.018.804</b>
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		
<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 maticice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA  
ZA TREĆI KVARTAL 2017. GODINE**

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