

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.10.2017. – 31.12.2017.**
i
**01.01.2017. – 31.12.2017.
(NEKONSOLIDIRANO)**

Dubrovnik, 27. veljače 2018.

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 i prostore u poslovnim zgradama), građevinsko zemljište u Dubrovniku, 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).

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

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

Temeljni kapital Društva iznosi 124.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionicu. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 31.12.2017. 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 31. prosinca 2017. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,68% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,61
3.	Addiko bank	17.561	0,53
4.	Interkapital	11.689	0,35
5.	Addiko bank	9.399	0,28
6.	Luini Banovac	8.921	0,27
7.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
8.	Valter Balinger	7.103	0,21
9.	Ivan Lejo	6.414	0,19
10.	Tomislav Tadić	6.290	0,19

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U četvrtom kvartalu 2017. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 9,44 milijuna kuna što je za 1,09 milijuna kuna ili 13% više nego u četvrtom kvartalu 2016. godine (u dalnjem tekstu: četvrti kvartal 2016. ili usporedno razdoblje). Do porasta prihoda došlo je zbog snažnog rasta broja putnika žičarom (19,3% više putnika) što je u kombinaciji se povećanim cijenama u odnosu na usporedno razdoblje dovelo do znatnog povećanja prihoda ovog segmenta poslovanja Društva. Istovremeno, Odjel nekretnina je zabilježio pad prihoda u odnosu na usporedno razdoblje a to zbog izostanka prihoda od zakupa Ljetnikovca Pucić do čega je došlo zbog završetka zakupa dotadašnjem zakupniku dok novoizabrani zakupnik nema obvezu plaćanja zakupnine zbog potrebe opsežnog preuređenja objekta a najkasnije do kraja mjeseca travnja 2018. godine.

U četvrtom kvartalu 2017. godine poslovni rashodi iznosili su 4,6 milijuna kuna naspram 13,35 milijuna kuna u usporednom razdoblju čime su isti višestruko niži nego u usporednom razdoblju. Radi pravilne usporedbe poslovnih rashoda u posljednjem kvartalu 2017. godine i usporednog razdoblja nužno je naglasiti da poslovni rashodi četvrtog kvartala 2016. godine sadržavaju obračunatu koncesijsku naknadu za žičaru za period od 08. srpnja 2015. godine do 31. prosinca 2016. godine u iznosu od 9,82 milijuna kuna. Naime, obzirom na činjenicu da je na dan zaključenja finansijskih izvješća za 2016. godinu Odluka Gradskog vijeća grada Dubrovnika od 12. siječnja 2017. godine (pojašnjena u odjeljku "Događaji nakon razdoblja izvješćivanja" u Međuizvješću Uprave za četvrti kvartal 2016. godine) koja propisuje obvezu Društva da plati koncesijsku naknadu retroaktivno od 08. srpnja 2015. godine bila na snazi, to je, sukladno Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja, valjalo na teret rezultata poslovanja u 2016. godini, sukladno predmetnoj odluci, obračunati cijelokupni iznos koncesijske naknade za žičaru koja bi proizilazila iz ostvarenog prihoda žičare u periodu od 08. srpnja 2015. godine do 31. prosinca 2016. godine, tj. iznos od 9,82 milijuna kuna. Obzirom na činjenicu da je Gradsko vijeće grada Dubrovnika na svojoj sjednici održanoj 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo Odluku o ukidanju odluke o dodjeli koncesije od 12. siječnja 2017. godine to nije bilo osnova da bi se na teret poslovanja u četvrtom kvartalu 2017. godine obračunala koncesijska naknada za 2017. godinu. Nova odluka grada Dubrovnika o dodjeli koncesije će očekivano uslijediti tijekom prvog kvartala 2018. godine a ista će propisivati varijabilnu koncesijsku naknadu od 15% prihoda žičare te fiksnu u iznosu od 1.000,00 HRK (tisuću kuna) mjesечно uz trajanje koncesije od 50 godina. S druge strane kako je još uvijek u tijeku postupak Carinske uprave u odnosu na koncesijsku naknadu koja bi se eventualno primjenjivala na razdoblje prije sklapanja ugovora o koncesiji to je odlučeno da se do konačnog razrješenja tog pitanja neće ukidati rezervacija iznosa od 9,82 milijuna kuna učinjena na teret rashoda poslovanja u 2016. godini. Tako, kada bi se poslovni rashodi usporednog razdoblja umanjili za iznos od 9,82 milijuna kuna isti bi bili iznosili 3,73 milijuna kuna tj. poslovni rashodi četvrtog kvartala 2017. godine bili bi za 0,87 milijuna kuna li 23% veći od usporedivih rashoda četvrtog kvartala 2016. godine. Do porasta poslovnih rashoda u ovom kvartalu došlo je zbog povećanja troška provizija segmenta žičare prema ugovornim partnerima a kao posljedica znatnog povećanja opsega poslovanja žičare u 2017. godini, koje provizije se odnose na cijelu godinu a fakturiraju u studenom ili prosincu te drukčijeg vremenskog rasporeda

istih poslovnih događaja. Tako je trošak donacija koje Društvo daje svake godine u 2017. godini dogodio u četvrtom kvartalu (iznos od 239 tisuća kuna na stavci "ostali poslovni rashodi") dok su se donacije u 2016. godini dogodile u trećem kvartalu. Ostatak se odnosi na manja povećanja brojnih stavki a čemu je uzork povećanje opsega posla u četvrtom kvartalu 2017. godine naspram usporednog razdoblja.

Netto financijski rezultat ovog kvartala je negativan za 140 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju bio pozitivan za 329 tisuća kuna. Osnovni uzrok za ovakvu razliku u netto financijskom rezultatu četvrtog kvartala 2017. godine i usporednog razdoblja je manji financijski prihod uzrok čemu je konstantan pad kamata na novčana sredstva Društva i znatno manji učinak pozitivnih tečajnih razlika.

Ukupni prihodi u četvrtom kvartalu 2017. godine iznosili su 9,53 milijuna kuna naspram 8,7 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje od 0,83 milijuna kuna odnosno 9,5%. Istovremeno, ukupni rashodi su realizirani u iznosu od 4,83 milijuna kuna dok su u usporednom razdoblju iznosili 13,57 milijuna kuna iz razloga koji su objašnjeni kod izlaganja poslovnih rashoda četvrtog kvartala 2017. godine. Slijedom navedenog, u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 4,69 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio ostvaren gubitak u iznosu od 4,87 milijuna kuna.

Kumulativno, tijekom 2017. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 63,08 milijuna kuna naspram 54,04 milijuna kuna u 2016. godini (u daljnjem tekstu: 2016. godina ili usporedno razdoblje) što je povećanje od 9 milijuna kuna odnosno 16,7% u odnosu na usporedno razdoblje. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz snažnog povećanja prihoda segmenta žičare do čega je došlo zbog povećanje broja putnika od 9,5% u odnosu na usporedno razdoblje u kombinaciji s povećanim cijenama. Segment poslovanja nekretninama ostvario je mali pad poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razoblje a zbog razloga objašnjениh kod izlaganja poslovnih prihoda četvrtog kvartala 2017. godine.

U 2017. godini ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 16,56 milijuna kuna naspram 25,59 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje poslovnih rashoda u iznosu od 9 milijuna kuna. Kada bi se poslovni rashodi 2016. godine umanjili za iznos obračunate koncesijske naknade, kako je to objašnjeno kod izlaganja poslovnih rashoda četvrtog kvartala, tada bi bili iznosili 15,77 milijuna kuna te bi tako poslovni rashodi 2017. godine bili veći za 0,8 milijuna kuna ili 5% od usporedivih poslovnih rashoda 2016. godine Do porasta usporedivih poslovnih rashoda u 2017. godini došlo je zbog povećanja obujma posla što se je reflektiralo na manja povećanja brojnih podstavki poslovnih rashoda.

Netto financijski rezultat je negativan za 393 tisuće kuna dok je u 2016. godini bio negativan za 105 tisuća kuna.

Ukupni prihodi u 2017. godini ostvareni su u iznosu od 63,18 milijuna kuna naspram 54,68 milijuna kuna u usporednom razdoblju što je povećanje prihoda od 8,5 milijuna

kuna odnosno 15,5%. Ukupni rashodi u 2017. godini ostvareni su u iznosu od 17,04 milijuna kuna naspram 26,34 milijuna kuna u 2016. godini što predstavlja smanjenje rashoda od 9,3 milijuna kuna odnosno 35%. Kada bi se ukupni rashodi 2016. godine umanjili za 9,82 milijuna kuna iznosili bi 16,52 milijuna kuna te bi tako ukupni rashodi 2017. godine bili veći od usporedivih ukupnih rashoda 2016. godine za 0,5 milijuna kuna ili 3,1%.

Slijedom navedenog, u 2017. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 46,13 milijuna kuna naspram 28,34 milijuna kuna u 2016. godini što predstavlja rast dobiti prije oporezivanja od 17,8 milijuna kuna odnosno 62,7%. Kada bi se dobit ostvarena u 2016. godini uvećala za iznos obračunate koncesijske naknade, što je za svrhu pravilne usporedbe performansi Društva potrebno učiniti, tada bi ista iznosila 38,16 milijuna kuna te bi tako dobiti prije oporezivanja u 2017. godini bila za 8 milijuna kuna ili 20% veća od usporedive dobiti 2016. godine.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

V Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo 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.

Obzirom na činjenicu da Društvo na kraju 2017. godine 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.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije ih bilo.

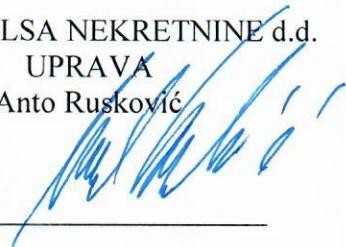
VIII Kodeks korporativnog upravljanja

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA

Anto Rusković



IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su privremena godišnja 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 četvrtom kvartalu 2017. godine i cjelokupnoj 2017. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, što je ujedno i rok za dostavu privremenih godišnjih izvješća za 2017. godinu, postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura,) konačni godišnji rezultati poslovanja budu unekoliko odstupali od onih navedenih u ovom izvješću, no po najboljim procjenama Uprave, poradi tih razloga, može se raditi samo o minimalnim izmjenama, koje ne mogu imati materijalnog utjecaja na rezultate poslovanja Društva kako su isti iskazani u ovom izvješću.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim finansijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davnih tijekom 2017. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2016.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

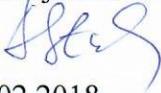
Dubrovnik, 27. veljače 2018.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG
NEREVIDIRANOG GODIŠNJEG FINANSIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI 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 godišnji finansijski izvještaji za poslovnu 2017. godinu i četvrti kvartal 2017. godine 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.

Predmetni finansijski izvještaji predstavljaju privremena i nerevidirana izvješća. Između privremenih i završnih revidiranih finansijskih izvješća može doći do odstupanja koja ne bi trebala imati značajniji utjecaj na rezultat poslovanja Društva.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor


27.02.2018.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

BILANCA
stanje na dan 31.12.2017.

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	185.370.953	180.941.065
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	39.976	75.572
1. Izdaci za razvoj	004		
2. Koncesije, patentи, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	39.976	25.992
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	148.006.934
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	17.144.889	16.600.132
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	17.199.242	16.223.347
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		51.677
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	96.788.547
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. ODOGOĐENA POREZNA IMOVINA	033	1.768.559	1.768.559
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	57.800.819	90.121.785
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	6.987.484
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	742.999	650.111
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		6.312.840
6. Ostala potraživanja	049	59.295	24.533
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	51.030.178	75.136.480
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	75.136.480
7. Ostala finansijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCİ I BLAGAJNI	058	5.406.112	7.413.955
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	160.696	125.145
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	243.332.468	271.187.995
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	229.263.930	258.715.884
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	46.130.959
1. Dobit poslovne godine	076	23.113.496	46.130.959
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	546.888
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		546.888
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 interes	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	3.635.020	1.480.082
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	1.443.018	14.900
3. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	096		
4. Obveze za predujmove	097	37.025	51.840
5. Obveze prema dobavljačima	098	505.514	709.817
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interes	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	167.116	179.756
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.264.732	236.178
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	217.615	287.591
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	9.968.611	9.983.789
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	243.332.468	271.187.995
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 01.01.2017. do 31.12.2017.

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	54.043.655	8.353.713	63.085.984	9.446.168
2. Ostali poslovni prihodi	112	53.545.819	7.933.045	62.979.025	9.446.168
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	113	497.836	420.668	106.959	
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	114	25.594.281	13.556.631	16.562.381	4.608.220
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	115				
a) Troškovi sirovina i materijala	116	4.505.846	727.240	4.044.179	1.002.802
b) Troškovi prodane robe	117	356.816	97.430	382.138	67.479
c) Ostali vanjski troškovi	118				
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	119	4.149.030	629.810	3.662.041	935.323
a) Neto plaće i nadnice	120	3.496.129	757.543	3.675.164	804.844
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	121	1.865.890	446.383	1.981.704	450.293
c) Doprinosi na plaće	122	1.117.155	199.984	1.154.101	236.434
4. Amortizacija	123	513.084	111.176	539.359	118.117
5. Ostali troškovi	124	5.388.910	1.359.908	5.465.109	1.368.777
6. Vrijednosno uskladivanje (127+128)	125	2.011.363	759.563	2.492.550	546.418
a) dugotrajne imovine (osim finansijske imovine)	126	36.767	36.767	0	0
b) kratkotrajne imovine (osim finansijske imovine)	127				
7. Rezerviranja	128	36.767	36.767		
8. Ostali poslovni rashodi	129	9.915.610	9.915.610	645.690	645.690
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	130	239.656		239.689	239.689
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	131	643.220	348.938	93.440	88.922
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	132				
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	133				
4. Nerealizirani dobitci (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	748.863	19.937	486.084	229.790
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	138				
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od finansijske imovine	139	748.863	19.937	486.084	229.790
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	54.686.875	8.702.651	63.179.424	9.535.090
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	147	26.343.144	13.576.568	17.048.465	4.838.010
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	148	28.343.731	-4.873.917	46.130.959	4.697.080
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	149	28.343.731	0	46.130.959	4.697.080
XII. POREZ NA DOBIT	150	5.230.235	4.873.917	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	151				
1. Dobit razdoblja (149-151)	152	23.113.496	-4.873.917	46.130.959	4.697.080
2. Gubitak razdoblja (151-148)	153	23.113.496	0	46.130.959	4.697.080
	154	0	4.873.917	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 SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)

I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	23.113.496	-4.873.917	46.130.959	4.697.080
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/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	23.113.496	-4.873.917	46.130.959	4.697.080

DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani finansijski izvještaj)

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 31.12.2017.

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	28.343.731	46.130.959
2. Amortizacija	002	5.388.910	5.465.108
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	943.640	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	1.261.769	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	35.938.050	51.596.067
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		726.820
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		5.638.302
3. Povećanje zaliha	010	195.263	21.631
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	239.656	239.689
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	434.919	6.626.442
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	013	35.503.131	44.969.625
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
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	475.393	93.440
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	475.893	93.440
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	2.918.606	813.123
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	10.243.757	24.106.302
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	13.162.363	24.919.425
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	12.686.470	24.825.985
NOVČANI TIJEK OD FINANSIJSKIH 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		8.952
V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (027 do 029)	030	0	8.952
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	9.995.405	
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		1.465.744
VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (031 do 035)	036	23.672.169	18.144.749
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANSIJSKIH	038	23.672.189	18.135.797
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	2.007.843
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	855.528	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	6.261.640	5.406.112
Povećanje novca i novčanih ekvivalenta	042		2.007.843
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenta	043	855.528	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	5.406.112	7.413.955

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 POSLOVNICH	014	0	0
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNICH	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 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		
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 1.1.2017 do 31.12.2017

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna 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. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	17.985.994	20.864.019
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	23.113.496	46.130.959
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	229.263.930	258.715.884
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 znacajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice			
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

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

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u ovom kvartalu iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2017. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2016.).