

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE**  
**ZA RAZDOBLJE 01.01.2015. – 31.03.2015.**  
**(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 28. travnja 2015.**

## SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE .....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	8
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	9

## **I O Društvu**

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi). Od srpnja 2010. godine Društvo je stavilo u pogon žičaru Dubrovnik – brdo Srđ kojom upravlja i istu gospodarski iskorištava.

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

Temeljni kapital Društva je 109.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionicu. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Društvo ima 12 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 Oscar Eduardo Hasbun Martinez (član).

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

Na dan 31. ožujka 2015. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,05% 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.	Frano Bungić	9.129	0,27
4.	Luini Banovac	8.921	0,27
5.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
6.	Senka Franić	6.600	0,20
7.	Ivan Lejo	6.414	0,19
8.	Valter Balinger	5.703	0,17
9.	Josip Crnić	5.100	0,15
10.	Ivan Krhen	4.693	0,14



## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U prva 3 mjeseca 2015. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 3,57 milijuna kuna naspram 2,876 milijuna kuna u istom razdoblju 2014. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja porast poslovnih prihoda od 24,1%. Do porasta poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje došlo je zbog znatno boljih performansi žičare nego u usporednom razdoblju koja je, uslijed znatno povoljnijih vremenskih prilika nego u usporednom razdoblju, odradila osjetno veći broj radnih sati. Također je i odjel nekretnina povećao prihode u odnosu na usporedno razdoblje a to zbog jedne nekretnine više izdane u zakup nego pu usporednom razdoblju, redovitog godišnjeg porasta visine zakupnina u dugoročnim ugovorima o zakupu i zbog postignute veće zakupnine u novosklopljenim ugovorima o zakupu u odnosu na ranije postojeće.

U isto vrijeme realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 3,004 milijuna kuna naspram 2,707 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za 10,97%. Ovdje valja istaknuti da je osnovni uzrok ovolikom povećanju poslovnih rashoda jednokratni trošak povezan s otplatom kredita većinskog dioničara koji kredit je uzet u prosincu 2009. godine radi obnove žičare. Naime ovaj kredit, čija je glavnica iznosila 1,7 milijuna EUR, dospio je na otplatu na 31.12.2014. godine te je Društvo tijekom siječnja 2015. godine otplatilo cjelokupnu glavnicu te sve do tada nastale kamate, budući je bilo ugovoreno da kamate na plaćanje dospijevaju istovremeno s glavnicom. Sukladno Zakonu o porezu na dobit na kamate plaćene inozemnim pravnim osobama koje nisu financijske institucije plaća se porez po odbitku te je tako istodobno s plaćanjem kamata nastala i obveza na plaćanje ovog davanja. Također, plaćanje u inozemstvo cjelokupne glavnice i svih do tada akumuliranih kamata, prouzročilo je trošak po osnovi bankovnih naknada. Ukupan iznos poreza po odbitku te bankovnih naknada iznosio je 310 tisuća kuna pa bi tako bez ovog jednokratnog troška poslovni rashodi prvog kvartala 2015. godine bili manji od poslovnih rashoda usporednog razdoblja. Razumije se, ovim plaćanjem smanjene su ukupne obveze Društva tj. bilančna pozicija kratkoročne obveze prema povezanim poduzetnicima koja je na kraju usporednog razdoblja iznosila 14,639 milijuna kuna na kraju prvog kvartala 2015. godine iznosi nula. Netto rezultat financijskih prihoda i rashoda je negativan za 6 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju ovaj rezultat bio negativan za 183 tisuće kuna. Važan uzrok znatnog povećanih financijskih prihoda u odnosu na one ostvarene u usporednom razdoblju je znatno povećani prihod od kamata na depozite jer iako su same kamatne stope smanjene iznos novca na depozitima je osjetno veći nego u usporednom razdoblju.

Sukladno navedenom, ukupni prihodi prvog tromjesečja 2015. godine iznosili su 4,292 milijuna kuna naspram 3,001 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje ukupnih prihoda od 43%. Ukupni rashodi prvog tromjesečja 2015. godine iznosili su 3,732 milijuna kuna što naspram 3,016 milijuna kuna u usporednom razdoblju predstavlja povećanje ukupnih rashoda za 23%.

Tako je Društvo u prvom kvartalu 2015. godine ostvarilo dobit u iznosu od 560 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju ostvaren gubitak u iznosu od 14 tisuća kuna.



### **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 tijekom gotovine**

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

Obzirom na činjenicu da se je Društvo radi izvođenja projekta žičare bilo zadužilo u ukupnom iznosu od 4,5 milijuna EUR a predmetna zaduženja su ili izvorno u valuti EUR ili s eurskom valutnom klauzulom to su na rezultate Društva utjecale tečajne razlike i razlike u promjeni kamatnih stopa. Ove razlike će na rezultate Društva utjecati i u budućem periodu iako u manjoj mjeri obzirom na činjenicu da je u siječnju 2015. godine kredit glavničkog iznosa od 1,7 milijuna EUR u cijelosti otplaćen.

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

Na sjednici održanoj 27. travnja 2015. godine Nadzorni odbor je donio Odluku o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća za 2014. godinu te Prijedlog odluke o uporabi dobiti ostvarene poslovanjem u 2014. godini.

Odluka o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća za 2014. godinu te Prijedlog odluke o uporabi dobiti ostvarene poslovanjem u 2014. godini objavljene su kao dio Konačnih godišnjih financijskih izvješća za 2014. godinu.

## VII 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

---



EXCELSA  
NEKRETNINE

Dioničko društvo Dubrovnik 1

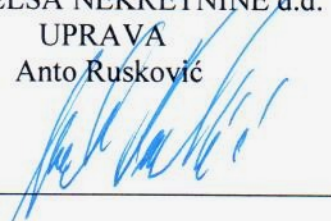
**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH  
IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave društva izjavljujem da su financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u prva tri mjeseca 2015. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2014.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković

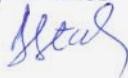


Dubrovnik, 28. travnja 2015.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH  
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA PRVI KVARTAL 2015. GODINE**

Perina d.o.o. knjigovodstveni servis iz Dubrovnika, Ćira Carića 3/II, zastupana po direktoru Doroteji Stahor, koje društvo sukladno ugovoru o pružanju usluga od 30.11.2006. obavlja sve knjigovodstvene poslove za društvo Excelsa nekretnine d.d., izjavljuje da su skraćeni tromjesečni financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor



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

27.04.2015.



**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2015

do

31.3.2015

**Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD**

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrta izdavatelja: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Poštanski broj i mjesto: 20000

DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: SVETOG ĐURĐA 1

Adresa e-pošte:

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 98 DUBROVNIK

Šifra i naziv županije: 19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA

Broj zaposlenih: 12

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6820

Tvrte 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: 020414366

Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hr

Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

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

**EXCELSA**  
**NEKRETNINE**  
M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Dioničko društvo Dubrovnik 1

**BILANCA**  
stanje na dan 31.03.2015.

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>	190.786.584	189.476.851
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>	22.558	34.603
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	22.558	34.603
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)</b>	<b>010</b>	159.224.087	157.902.309
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	18.939.319	18.674.275
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	16.090.298	15.806.405
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.078.918	15.083.918
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	106.131.777	105.358.531
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)</b>	<b>020</b>	31.090.000	31.090.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	31.090.000	31.090.000
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 financijska imovina	027		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
<b>IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)</b>	<b>029</b>	449.939	449.939
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032	449.939	449.939
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	43.955.147	31.219.266
<b>I. ZALIHE (036 do 042)</b>	<b>035</b>	366.972	366.972
1. Sirovine i materijal	036	366.972	366.972
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		
<b>II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)</b>	<b>043</b>	4.884.947	2.080.689
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	4.644.979	978.054
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		2.232
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	221.950	1.082.585
6. Ostala potraživanja	049	18.018	17.818
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>	37.541.208	22.994.945
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	37.541.208	22.994.945
7. Ostala financijska imovina	057		
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>058</b>	1.162.020	5.776.660
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	139.486	116.935
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	234.881.217	220.813.052
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		



<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	204.498.332	205.058.487
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	109.521.087	109.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	2.289.896	2.289.896
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	5.245.753	31.333.892
1. Zadržana dobit	<b>073</b>	5.245.753	31.333.892
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	26.088.139	560.155
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>	26.088.139	560.155
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>		
VII. MANJINSKI INTERES	<b>078</b>		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>080</b>		
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>081</b>		
3. Druga rezerviranja	<b>082</b>		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	12.298.483	12.276.020
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>084</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>085</b>	2.100.117	2.100.117
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>086</b>	10.198.366	10.175.903
4. Obveze za predujmove	<b>087</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>088</b>		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>089</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>090</b>		
8. Ostale dugoročne obveze	<b>091</b>		
9. Odgođena porezna obveza	<b>092</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	17.974.665	3.343.522
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>	14.639.372	
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	45.348	33.308
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>096</b>	2.266.344	2.261.352
4. Obveze za predujmove	<b>097</b>	5.801	4.058
5. Obveze prema dobavljačima	<b>098</b>	499.039	391.297
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>099</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>100</b>		
8. Obveze prema zaposlenicima	<b>101</b>	155.119	147.634
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	260.028	403.991
10. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	<b>103</b>		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>	103.614	101.882
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	109.737	135.023
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	234.881.217	220.813.052
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	<b>109</b>		
2. Pripisano manjinskom interesu	<b>110</b>		

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

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2015. do 31.03.2015.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	2.876.257	2.876.257	3.571.894	3.571.894
1. Prihodi od prodaje	112	2.847.457	2.847.457	3.567.299	3.567.299
2. Ostali poslovni prihodi	113	28.800	28.800	4.595	4.595
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	2.707.244	2.707.244	3.004.923	3.004.923
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	399.644	399.644	502.968	502.968
a) Troškovi sirovina i materijala	117	51.207	51.207	53.580	53.580
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	348.437	348.437	449.388	449.388
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	615.689	615.689	635.694	635.694
a) Neto plaće i nadnice	121	327.782	327.782	343.974	343.974
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	206.670	206.670	198.427	198.427
c) Doprinosi na plaće	123	81.237	81.237	93.293	93.293
4. Amortizacija	124	1.417.106	1.417.106	1.347.967	1.347.967
5. Ostali troškovi	125	274.805	274.805	513.699	513.699
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128				
7. Rezerviranja	129				
8. Ostali poslovni rashodi	130			4.595	4.595
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	125.123	125.123	721.069	721.069
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132			93.267	93.267
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	125.123	125.123	627.802	627.802
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	308.767	308.767	727.885	727.885
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	108.846	108.846	160.267	160.267
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	199.921	199.921	567.618	567.618
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141				
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142				
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144				
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145				
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	3.001.380	3.001.380	4.292.963	4.292.963
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	3.016.011	3.016.011	3.732.808	3.732.808
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-14.631	-14.631	560.155	560.155
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	0	560.155	560.155
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	14.631	14.631	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>				
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-14.631	-14.631	560.155	560.155
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0	560.155	560.155
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	14.631	14.631	0	0



DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	<b>-14.631</b>	<b>-14.631</b>	<b>560.155</b>	<b>560.155</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160				
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161				
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162				
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163				
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164				
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165				
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>				
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	<b>-14.631</b>	<b>-14.631</b>	<b>560.155</b>	<b>560.155</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169				
2. Pripisana manjinskom interesu	170				

**IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2015. do 31.03.2015.

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	-14.631	560.155
2. Amortizacija	002	1.417.106	1.347.967
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
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>	1.402.475	1.908.122
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	311.511	1.650.899
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	788.865	819.035
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	1.100.376	2.469.934
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	302.099	0
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	0	561.812
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015	20.800	3.623.293
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	76.550	118.515
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		14.546.263
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	97.350	18.288.071
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	163.856	40.882
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	42.498	
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	206.354	40.882
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	0	18.247.189
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	109.004	0
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	1.128.092	13.070.737
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	1.128.092	13.070.737
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>037</b>	0	0
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>038</b>	1.128.092	13.070.737
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	4.614.640
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	934.997	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	3.825.973	1.162.020
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		4.614.640
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	934.997	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	2.890.976	5.776.660



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

Obveznik: _____			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH 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 POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	0	0
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</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 financijskih 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 FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	028		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	029		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	030		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih 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 financijski najam	034		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	035		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	036		
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (032 do 036)</b>	<b>037</b>	0	0
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>038</b>	0	0
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</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
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>042</b>		
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>043</b>		
<b>Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>044</b>		
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>045</b>	0	0

## IZVJESTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

za razdoblje od 1.1.2015 do 31.3.2015

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	109.521.087	109.521.087
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	5.245.753	31.333.892
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	26.088.139	560.155
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	<b>204.498.332</b>	<b>205.058.487</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>
<b>17 a. Pripisano imateljima kapitala matice</b>	<b>018</b>		
<b>17 b. Pripisano manjinskom interesu</b>	<b>019</b>		

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 PRVI KVARTAL 2015 GODINE**

Računovodstvene politike u ovom kvartalu identične su onima primjenjivanim tijekom 2014. godine.