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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01. 01.2013 – 31.03.2013.
(NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 29. travnja 2013.

SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE 3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA
- Uprave.....6
- Voditelja računovodstva.....7
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD)..... 8

I O Društvu

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj 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 94.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. 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 2012. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,16% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2862972	85,83
2.	AUDIO	53604	1,60
3.	Luini Banovac	8921	0,26
4.	Senka Franić	7364	0,22
5.	Frano Bungić	6690	0,20
6.	Ivan Lejo	5935	0,17
7.	Josip Crnić	4620	0,13
8.	Nicolas Alviž	4558	0,13
9.	Miro Grzelj	4469	0,13
10.	Ivan Krhen	4211	0,12

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U prva 3 mjeseca 2013. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 3,307 milijuna kuna naspram 3,087 milijuna kuna u istom razdoblju 2012. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja povećanje od 7,1%. Razlozi za ovo povećanje poslovnih prihoda su redovito godišnjeg povećanja zakupnina za neke od najvrijednijih nekretnina Društva izdatih u dugoročni zakup, zbog činjenice da se je zakupnina za nekretninu u Splitu zaračunavala tijekom cijelog kvartala dok se je u usporednom razdoblju zaračunavala svega jedan mjesec te nešto veći prihodi od prodaje putnih karata za žičaru Dubrovnik – brdo Srđ. U isto vrijeme realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 3,096 milijuna kuna naspram 2,255 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda od 37,29%. Razlog za ovo povećanje poslovnih rashoda sadržan je u činjenici da su od 01. siječnja 2013. godine u Društvu na snazi nove stope amortizacije uslijed čega je trošak amortizacije povećan za 81% u odnosu na usporedno razdoblje (1,697 milijuna kuna naspram 0,933 milijuna kuna). Netto rezultat financijskih prihoda i rashoda je negativan za 0,181 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio negativan za 0,167 milijuna kuna a rezultat je povećanih negativnih tečajnih razlika.
Sukladno navedenom, ukupni prihodi prvog tromjesečja 2013. godine iznosili su 3,541 milijuna kuna naspram 3,414 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje od 3,71%. Ukupni rashodi prvog tromjesečja 2013. godine iznosili su 3,511 milijuna kuna naspram 2,749 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje od 27,71%.
Tako je Društvo u prvom kvartalu 2013. godine ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 0,03 milijuna kuna naspram dobiti od 0,66 milijuna kuna u usporednom razdoblju, tj. dobit se smanjila za više od dvadeset puta.
Radi lakšeg uspoređivanja napominje se kako bi trošak amortizacije, da su se u ovom kvartalu primjenjivale iste stope kao i u usporednom razdoblju, iznosio 0,89 milijuna kuna. Uslijed toga bi ukupni troškovi u prvom kvartalu 2013. godine, da su se zadržale istovjetne stope amortizacije kao i u usporednom razdoblju, iznosili 2,621 milijuna kuna i bili bi za 4,64% niži nego u usporednom razdoblju te bi, posljedično, dobit u prvom kvartalu 2013. godine iznosila 0,92 milijuna kuna pa bi tako bila 38,55% veća nego u prvom kvartalu 2012. 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 je držatelj svih udjela (vlasnik) u društvu Atlas hotel Odisej d.o.o. Goveđari, Pomena bb.

Društvo je držatelj udjela veličine 0,87% u društvu Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. s sjedištem u Dubrovniku. Ovaj udjel Društvo je steklo temeljem činjenice da je držalo udjel u društvu Excelsa hoteli d.o.o., kojem Društvu se je pripojilo društvo Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. da bi, potom, društvo Excelsa hoteli d.o.o. promijenilo tvrtku u Jadransku luksuzni hoteli d.o.o. Istom prilikom je i povećan temeljni kapital tog društva s iznosa od 2.040.000 kuna na iznos od 2.297.500 kuna uslijed čega se je udjel Društva smanjio s 0,98% na 0,87%.

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 se je Društvo radi izvođenja projekta žičare zadužilo u ukupnom iznosu od 4,5 milijuna EUR a predmetna zaduženja su ili izvorno u valuti EUR ili s eurskom valutnom klauzulom to će na rezultate Društva utjecati tečajne razlike i razlike u promjeni kamatnih stopa.

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

IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH 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 2013. godine.

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

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

Dubrovnik, 29. travnja 2013.

IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA PRVI KVARTAL 2013. GODINE

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

30.04.2013.

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja: 1.1.2013 do 31.3.2013

Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrtka 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

Tvrtke 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: 020440515 Telefaks: 020440533

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. Međuizvještaj poslovodstva,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavatelja.

EXCELSA NEKRETNINE d.d.
dioničko društvo za poslovanje nekretninama
DUBROVNIK
01

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA

stanje na dan 31.03.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	193.167.614	191.512.408
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	3.883	3.448
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	3.883	3.448
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	193.123.731	191.468.960
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	20.903.287	20.640.039
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	18.435.610	18.130.683
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	849.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	150.015.878	148.925.282
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	40.000	40.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	20.000	20.000
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	20.000	20.000
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		
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. ODGODENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	29.086.608	29.533.540
I. ZALIHE (036 do 042)	035	0	0
1. Sirovine i materijal	036		
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	6.808.465	6.779.556
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	4.581.390	5.326.006
2. Potraživanja od kupaca	045	1.966.477	1.200.216
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	135.489	137.410
6. Ostala potraživanja	049	125.109	115.924
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	19.979.306	20.086.174
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	19.618.822	19.725.490
7. Ostala financijska imovina	057	360.684	360.684
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	058	2.298.837	2.667.810
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	95.991	110.898
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	222.350.213	221.156.846
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	186.207.860	186.238.248
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	652.420	652.420
1. Zakonske rezerve	066	652.420	652.420
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	12.184.107	29.680.896
1. Zadržana dobit	073	12.184.107	29.680.896
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	17.496.789	30.388
1. Dobit poslovne godine	076	17.496.789	30.388
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	29.749.348	29.898.253
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.827.561	12.897.436
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	2.413.555	2.413.555
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	14.508.232	14.587.262
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	6.284.924	4.945.924
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	2.224.763	1.125.388
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	14.900	14.900
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	2.232.036	2.244.195
4. Obveze za predujmove	097	4.896	
5. Obveze prema dobavljačima	098	469.970	455.623
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100	10.000	10.000
8. Obveze prema zaposlenicima	101	137.878	145.884
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.190.481	949.934
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105		
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	108.081	74.421
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	222.350.213	221.156.846
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski 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 financijske izvještaje.

RAČUN DOBITI I GUBITKA

u razdoblju 01.01.2013. do 31.03.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	3.087.049	3.087.049	3.307.917	3.307.917
1. Prihodi od prodaje	112	3.064.904	3.064.904	3.303.191	3.303.191
2. Ostali poslovni prihodi	113	22.145	22.145	4.726	4.726
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	2.255.169	2.255.169	3.096.556	3.096.556
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	472.608	472.608	484.378	484.378
a) Troškovi sirovina i materijala	117	36.629	36.629	72.153	72.153
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	435.979	435.979	412.225	412.225
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	557.658	557.658	579.061	579.061
a) Neto plaće i nadnice	121	292.376	292.376	308.369	308.369
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	183.441	183.441	194.288	194.288
c) Doprinosi na plaće	123	81.841	81.841	76.404	76.404
4. Amortizacija	124	933.426	933.426	1.697.919	1.697.919
5. Ostali troškovi	125	291.477	291.477	335.186	335.186
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				
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	327.209	327.209	233.926	233.926
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	124.711	124.711	162	162
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	202.498	202.498	233.764	233.764
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	494.657	494.657	414.699	414.699
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	177.618	177.618	146.607	146.607
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	317.039	317.039	268.292	268.292
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				
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	3.414.258	3.414.258	3.541.843	3.541.843
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	2.749.826	2.749.826	3.511.455	3.511.455
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	664.432	664.432	30.388	30.388
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	664.432	664.432	30.388	30.388
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151				
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	664.432	664.432	30.388	30.388
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	664.432	664.432	30.388	30.388
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski 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	664.432	664.432	30.388	30.388
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 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				
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	664.432	664.432	30.388	30.388
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski 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 01.01.2013. do 31.03.2013.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	664.432	30.388
2. Amortizacija	002	933.426	1.697.919
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	145.569	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	1.743.427	1.728.307
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		188.279
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	648.152	28.909
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	550.284	168.750
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	1.198.436	385.938
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	544.991	1.342.369
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		124.545
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		106.868
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	0	231.413
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	188.857	54.088
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	188.857	54.088
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	177.325
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	188.857	0
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
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		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	60.000	1.150.721
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		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	60.000	1.150.721
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	60.000	1.150.721
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	296.134	368.973
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.790.746	2.298.837
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	296.134	368.973
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	2.086.880	2.667.810

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 POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od kupaca	001		
2. Novčani primici od tantijema, naknada, provizija i sl.	002		
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003		
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004		
5. Ostali novčani primici	005		
I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (001 do 005)	006	0	0
1. Novčani izdaci dobavljačima	007		
2. Novčani izdaci za zaposlene	008		
3. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	009		
4. Novčani izdaci za kamate	010		
5. Novčani izdaci za poreze	011		
6. Ostali novčani izdaci	012		
II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (007 do 012)	013	0	0
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	015	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	016		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	017		
3. Novčani primici od kamata	018		
4. Novčani primici od dividendi	019		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	020		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (016 do 020)	021	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih 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 FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
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		
V. Ukupno novčani primici od financijskih 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 financijski najam	034		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	035		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	036		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (032 do 036)	037	0	0
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	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 ekvivalenata	043		
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	044		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	045	0	0

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

za razdoblje od 1.1.2013 do 31.3.2013

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	170.932	652.420
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	3.035.833	29.680.896
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	9.629.763	30.388
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	168.711.072	186.238.248
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		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	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 PRVI KVARTAL 2013 GODINE

Osim promjena amortizacijskih stopa, kako je najavljeno u privremenim izvješćima za posljednji kvartal 2012. godine te objašnjeno u točci II ovog Međuizvješća uprave nije bilo drugih promjena računovodstvenih politika u odnosu na one primjenjivane u 2012. godini.