

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE**  
**ZA RAZDOBLJE 01.10.2015. – 31.12.2015.**  
**i**  
**01.01.2015. – 31.12.2015.**  
**(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 27. siječnja 2016.**

## SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE .....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	8
- Voditelja računovodstva.....	9
FINANCIJSKA 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 zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi).

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

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

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

Na dan 31.12.2015. godine Društvo je imalo 16 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 Tafrá (zamjenik predsjednika) i Jose Ignacio Bulnes (član).

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

Na dan 31. prosinca 2015. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,02% 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	1,60
3.	Frano Bungić	9.029	0,27
4.	Luini Banovac	8.921	0,27
5.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
6.	Valter Balinger	6.800	0,20
7.	Ivan Lejo	6.414	0,19
8.	Josip Crnić	5.100	0,15
9.	Tomislav Tadić	5.041	0,15
10.	Ivan Krhen	4.705	0,14

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U četvrtom kvartalu 2015. godine u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) Društvo je ostvarilo pad poslovnih prihoda od 35,8%. Osnovni uzrok ovako značajnog pada poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje je činjenica da je u usporednom razdoblju bio ostvaren jednokratni prihod od prodaje nekretnine u uvali Janska, uslijed čega je stavka «ostali poslovni prihodi» iznosila 4,04 milijuna kuna dok u četvrtom kvartalu 2015. godine ova stavka iznosi 12,7 tisuća kuna. Radi pravilne ocjene operativne izvedbe Društva u četvrtom kvartalu 2015. godine potrebno je uspoređivati stavku prihodi od prodaje, koji su u ovom kvartalu iznosili 6,77 milijuna kuna dok su prihodi od prodaje u usporednom razdoblju iznosili 6,52 milijuna kuna, tj. ostvaren je rast prihoda od prodaje od 3,83%. Ovaj porast prihoda od prodaje je to značajniji kada se u vidu ima činjenica da je žičara u četvrtom kvartalu 2015. godine generirala prihode samo do 22. studenog dok je u usporednom razdoblju generirala prihode sve do 31. prosinca 2014. godine. Do porasta prihoda od prodaje u četvrtom kvartalu 2015. godine naspram usporednog razdoblja došlo je zbog porasta prihoda od zakupa nekretnina, kako zbog redovitog godišnjeg porasta zakupnina tako i poradi činjenice da je cijeli četvrti kvartal 2015. godine objekt Nautika generirao prihode, dok je u usporednom razdoblju ovaj objekt generirao prihode samo u mjesecu listopadu. Naime, zbog promjene zakupnika objekt Nautika u studenom i prosincu 2014. godine nije generirao prihode. Žičara je u četvrtom kvartalu 2015. godine ostvarila manje prihode nego u usporednom razdoblju a to isključivo stoga što je prestala s operativnim radom 22. studenog a zbog započinjanja radova održavanja na objektima i opremi te ugradnje poboljšica na objektima i opremi radi povećavanja kvalitete proizvoda.

U ovom kvartalu poslovni rashodi iznosili su 3,29 milijuna kuna naspram 5,56 milijuna kuna u usporednom razdoblju čime su isti za 40% manji nego poslovni rashodi usporednog razdoblja. Osnovni uzrok ovako značajnog pada poslovnih rashoda je činjenica da je u ovom kvartalu izostao jednokratni trošak od prodaje imovine a što je bio slučaj u usporednom razdoblju (prodaja nekretnine u uvali Janska). Naime, kod prodaje imovine njena knjigovodstvena vrijednost se prikazuje kao «ostali trošak» te je tako ova stavka u usporednom razdoblju iznosila 2,31 milijun kuna dok u ovom kvartalu iznosi nepunih 12 tisuća kuna. Kada bi se poslovni rashodi usporednog razdoblja umanjili za trošak od 2,31 milijun kuna tada bi poslovni rashodi usporednog razdoblja iznosili 3,25 milijuna kuna i bili bi gotovo isti kao u ovom kvartalu.

Netto financijski rezultat ovog kvartala je negativan za 75,000 kuna dok je u usporednom razdoblju ovaj rezultat bio negativan za 13,000 kuna. Osnovni uzrok smanjenja financijskih prihoda je manji utjecaj pozitivnih tečajnih razlika dok je, s druge strane, manji utjecaj negativnih tečajnih razlika osnovni uzrok smanjenja financijskih rashoda. Istovremeno, negativne kamate (trošak) su manje nego u usporednom razdoblju.

Ukupni prihodi u ovom kvartalu iznosili su 6,89 milijuna kuna dok su usporednom razdoblju iznosili 11,15 milijuna kuna a razlozi za ovo smanjenje proizilaze iz smanjenja poslovnih prihoda te smanjenja financijskih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje. Istovremeno, ukupni rashodi su realizirani u iznosu od 3,47 milijuna kuna naspram 6,16 milijuna kuna u usporednom razdoblju a razlozi za ovakvo smanjenje ukupnih rashoda proizilaze iz smanjenja poslovnih rashoda te smanjenja financijskih rashoda.

Slijedom navedenog, u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 3,41 milijun kuna naspram 4,98 milijuna kuna u odnosu na usporedno razdoblje.

Ako bi se uspoređivali rezultati ovog kvartal s korigiranim rezultatima usporednog razdoblja (korekcija za efekte prodaje nekretnine), tada bi dobit ovog kvartala bila 11% niža nego u usporednom razdoblju a kao rezultat činjenice da su u velikom dijelu kvartala izostali prihodi od žičare a da s druge strane, zbog samo privremenosti prestanka rada žičare, nije bilo oportuno utjecati na većinu troškova.

Kumulativno, tijekom 2015. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 47,66 milijuna kuna što je 5,67% više nego tijekom 2014. godine. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz povećanja prihoda obje poslovne djelatnosti kojima se Društvo bavi, tj. povećanje prihoda od žičare te povećanje prihoda od zakupa nekretnina. O kakvoj operativnoj izvedbi Društva se radi vidljivo je iz usporedbe stavki «prihodi od prodaje» za 2015. godinu naspram 2014. godine. Tako, možemo vidjeti da su prihodi od prodaje u 2015. godini iznosili 47,57 milijuna kuna dok su ovi prihodi tijekom 2014. godine iznosili 40,91 milijun kuna, tj. prihodi od prodaje su se u 2015. godini povećali za 16,27%.

Poslovni rashodi ostvareni su u iznosu od 14,18 milijuna kuna naspram 15,79 milijuna kuna u usporednom razdoblju.

Trošak amortizacije je smanjen za 6,21% što je dijelom efekt prodaje nekretnine u 2014. godini a dijelom činjenice da je dio opreme za žičaru potpuno amortiziran u prvom kvartalu 2015. godine.

Netto financijski rezultat je negativan za 0,24 milijuna kuna dok je u 2014. godini bio negativan za 0,357 milijuna kuna što je pretežito rezultat manjih pozitivnih i negativnih tečajnih razlika.

Ukupni prihodi u 2015. godini ostvareni su u iznosu od 48,2 milijuna kuna naspram 45,6 milijuna kuna u 2014. godini čime su isti veći 5,51%, dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 14,79 milijuna kuna i manji su za 8,84% nego u 2014. godini.

Slijedom navedenog, u 2015. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 33,41 milijun kuna naspram 28,95 milijuna kuna u 2014. godini što predstavlja rast dobiti od 15,41% u odnosu na 2014. godinu.

### **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 Društvo još uvijek otplaćuje kredit uzet od domaće banke radi izvođenja projekta žičare, čija je glavnica iznosila 2,3 milijuna eura a na 31.12.2015. godine njen neotplaćeni dio iznosi 1,33 milijuna EUR to će na rezultate Društva i u budućnosti utjecati tečajne razlike.

Kako je Društvo u prvom kvartalu 2015. godine otplatilo kredit uzet od strane povezanog društva, čiji je glavnica iznosila 1,7 milijuna EUR, to je tada, u opdnosu na negativne kamate, prestao rizik promjene kamatnih stopa budući kredit uzet od strane domaće banke ima fiksnu kamatnu stopu.

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.

Na dan 26. listopada 2015. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika donijelo je zaključak o davanju koncesije Društvu za upravljanje žičarom. Predmetnim zaključkom utvrđeni su koncesijski uvjeti i to varijabilna koncesijska naknada u visini od 15% (petnaest postotaka) prihoda od prodaje karata za žičaru te fiksna koncesijska naknada u visini od 1.000,00 kuna mjesečno a na rok od «do 50 godina». Obzirom na činjenicu da predmetnim zaključkom rok na koji se koncesija daje nije točno određen, to će biti nužno nastaviti razgovore između Grada i Društva, budući je u koncesijskom ugovoru koji se ima sklopiti nužno odrediti rok brojem godina a ne navođenjem maksimuma. Pravni osnov za obračun i naplatu koncesijske naknade je koncesijski ugovor kojim će biti određena sva prava i obveze davatelja koncesije i koncesionara te će tek po njegovu sklapanju Društvo biti u mogućnosti potpuno i točno obavijestiti javnost o koncesijskim uvjetima. Od izvješća za treći kvartal 2015. godine do danas Društvu od strane davatelja koncesije nije dostavljen prijedlog koncesijskog ugovora tako da Društvo nema novih činjenica o kojima bi moglo izvijestiti u odnosu na obavijest datu u izvješću za treći kvartal.

## **VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja**

Nije ih bilo.

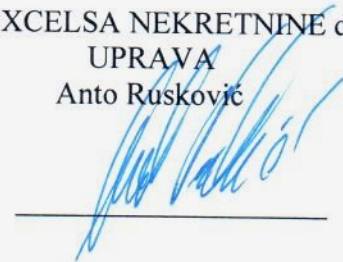
### **VIII Kodeks korporativnog upravljanja**

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



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 privremena godišnja 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 četvrtom kvartalu 2015. godine i cjelokupnoj 2015. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, što je ujedno i rok za dostavu godišnjih izvješća za 2015. 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 ovih 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 financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2015. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2014.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković



Dubrovnik, 27. siječnja 2015.

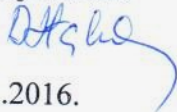


**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG  
NEREVIDIRANOG GODIŠNJEG FINACIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA  
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2015. GODINE**

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 godišnji financijski izvještaji za poslovnu 2015. godinu i četvrti kvartal 2015. godine 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.

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

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor



27.01.2016.

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

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2015

do

31.12.2015

**Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD**

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrtka izdavatelj: 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: 16

(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: 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. Međuizvještaj posloводства,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavatelja.

M.P.

**EXCELSA  
NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2015.

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	186.568.776
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>	22.558	53.961
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	22.558	53.961
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	155.199.846
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	18.939.319	17.879.143
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	16.090.298	15.134.056
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		1.049.703
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.078.918	15.071.518
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	106.131.777	103.086.246
<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	224.969
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032	449.939	224.969
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	43.955.147	53.016.704
<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	5.601.679
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	4.644.979	790.291
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	221.950	4.767.786
6. Ostala potraživanja	049	18.018	43.602
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>	37.541.208	40.786.421
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	40.786.421
7. Ostala financijska imovina	057		
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>058</b>	1.162.020	6.261.632
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	139.486	112.945
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	234.881.217	239.698.425
<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	226.571.877
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	109.521.087	124.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	066	2.289.896	2.289.896
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	5.245.753	4.992.168
1. Zadržana dobit	073	5.245.753	4.992.168
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	26.088.139	33.415.269
1. Dobit poslovne godine	076	26.088.139	33.415.269
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	12.298.483	9.797.729
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	2.100.117	1.893.025
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	10.198.366	7.904.704
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		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	17.974.665	3.156.494
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	14.639.372	
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	45.348	33.308
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	2.266.344	2.258.528
4. Obveze za predujmove	097	5.801	3.974
5. Obveze prema dobavljačima	098	499.039	278.237
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	155.119	164.903
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	260.028	270.697
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	103.614	146.847
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	109.737	172.325
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	234.881.217	239.698.425
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2015. do 31.12.2015.

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>	45.100.908	10.571.217	47.662.549	6.786.930
1. Prihodi od prodaje	112	40.918.644	6.529.637	47.576.307	6.774.460
2. Ostali poslovni prihodi	113	4.182.264	4.041.580	86.242	12.470
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	15.790.717	5.569.754	14.180.706	3.291.510
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	3.003.828	605.237	3.221.908	604.388
a) Troškovi sirovina i materijala	117	324.164	65.693	308.933	71.965
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	2.679.664	539.544	2.912.975	532.423
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	3.051.699	735.175	3.268.815	806.702
a) Neto plaće i nadnice	121	1.612.028	395.473	1.743.293	438.129
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.000.931	231.809	1.045.798	250.183
c) Doprinosi na plaće	123	438.740	107.893	479.724	118.390
4. Amortizacija	124	5.647.249	1.405.196	5.296.439	1.316.750
5. Ostali troškovi	125	1.607.513	445.451	1.949.086	473.807
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0	22.037	22.037
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128			22.037	22.037
7. Rezerviranja	129	60.956	60.956	56.127	56.127
8. Ostali poslovni rashodi	130	2.419.472	2.317.739	366.294	11.699
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	584.816	584.816	545.377	104.061
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132			104.061	104.061
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	584.816	584.816	441.316	
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. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	941.270	597.185	611.951	179.893
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	311.023	124.408	46.237	
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	630.247	472.777	565.714	179.893
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141				
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>				
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>				
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>				
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>				
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	45.685.724	11.156.033	48.207.926	6.890.991
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	16.731.987	6.166.939	14.792.657	3.471.403
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	28.953.737	4.989.094	33.415.269	3.419.588
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	28.953.737	4.989.094	33.415.269	3.419.588
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>	2.865.598			
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	26.088.139	4.989.094	33.415.269	3.419.588
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	26.088.139	4.989.094	33.415.269	3.419.588
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0

## DODATAK RDG-u (popunjavanje 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 SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)

I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	26.088.139	4.989.094	33.415.269	3.419.588
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA 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 SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166				
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	26.088.139	4.989.094	33.415.269	3.419.588

## DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)

## VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA

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

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2015. do 31.12.2015.

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	29.164.810	33.415.269
2. Amortizacija	002	5.632.094	5.296.439
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	164.613	
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>34.961.517</b>	<b>38.711.708</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		217.575
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	4.058.338	4.301.249
3. Povećanje zaliha	010	366.972	
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	449.939	350.000
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>4.875.249</b>	<b>4.868.824</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>30.086.268</b>	<b>33.842.884</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	423.388	3.627.888
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	493.796	368.308
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>917.184</b>	<b>3.996.196</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	863.121	1.411.745
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	21.899.315	4.428.573
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>22.762.436</b>	<b>5.840.318</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>21.845.252</b>	<b>1.844.122</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH 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>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	3.399.417	15.321.181
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	7.505.552	11.341.723
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		236.246
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>10.904.969</b>	<b>26.899.150</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>10.904.969</b>	<b>26.899.150</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	5.099.612
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	2.663.953	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	3.825.973	1.162.020
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		5.099.612
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	2.663.953	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.162.020	6.261.632

## IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

u razdoblju \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

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 31.12.2015

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	109.521.087	124.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	2.289.896	2.289.896
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	5.245.753	4.992.168
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	26.088.139	33.415.269
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>226.571.877</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 FINACIJSKA IZVJEŠĆA  
ZA ČETVRTI KVARTAL 2015 GODINE**

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