

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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.04.2019. – 30.06.2019.
(NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 29. srpnja 2019.

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, prostori u poslovnim zgradama te zemljišta), 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.

Na dan 30. lipnja 2019. godine temeljni kapital Društva iznosi 128.077.553,21 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 30.06.2019. godine Društvo je imalo 17 zaposlenih radnika, svi na puno radno vrijeme.

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

Uprava Društva sastoji se od jednog člana a to je Anto Rusković kojemu je na dan 06. svibnja 2016. započeo teći drugi mandat člana Uprave.

Na dan 30. lipnja 2019. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,89% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,60
3.	Addiko banka (skrbnički rn.)	29.205	0,87
4.	Addiko banka (skrbnički rn.)	9.399	0,28
5.	Luini Banovac	8.921	0,26
6.	Valter Balinger	8.050	0,24
7.	Croatia banka (skrbnički rn.)	7.760	0,23
8.	Nikolas Marciuš	7.375	0,22
9.	Tomislav Tadić	6.290	0,18
10.	Dražen Hrkač	6.201	0,18

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U drugom tromjesečju 2019. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 6,55 milijuna kuna naspram 23,08 milijuna kuna u istom razdoblju 2018. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja smanjenje poslovnih prihoda od 71,63%. Do ovakvog smanjenja poslovnih prihoda došlo je zbog zatvorenosti žičare u periodu od 25.04.2019. godine do 28.06.2019. godine. Tijekom drugog kvartala 2019. godine žičara je, zbog zatvorenosti, prevezla svega 16,6% od broja putnika prevezenih tijekom usporednog razdoblja. Odjel nekretnina ostvario je rast prihoda u odnosu na usporedno razdoblje što je posljedica (i) postojanja zakupnine za objekt Ljetnikovac Pucić tijekom cjelokupnog kvartala dok je u usporednom razdoblju postojala zakupnina samo za mjesec lipanj, (ii) povećanja drugih zakupnina zbog godišnje indeksacije sukladno standardnom ugovornom mehanizmu, iako je to povećanje vrlo malo budući je mehanizam indeksiranja zakupnina povezan s cijenom novca na međunarodnom tržištu koja je vrlo niska te (iii) značajno veće zakupnine ostvarene od zakupa prostora u Puli što je uzrokovano promjenom zakupnika početkom travnja 2019. godine. Istovremeno, na prihode od zakupnina negativno je utjecao tečaj za valutu EUR s kojom su povezane zakupnine, budući je isti prosječno bio niži nego u usporednom razdoblju.

U drugom tromjesečju 2019. godine realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 12,69 milijuna kuna naspram 4,32 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za 2,93 puta. Osnovni uzrok povećanje poslovnih rashoda za 8,37 milijuna kuna je povećanje od 8,9 milijuna kuna na stavci "ostali troškovi" (9,43 milijuna kuna naspram 0,5 milijuna kuna u usporednom razdoblju). Razlog za povećanje rashoda na ovoj stavci u iznosu od 8,9 milijuna kuna u cijelosti proizilazi iz razrješavanja pitanja koncesije za žičaru s Republikom Hrvatskom i gradom Dubrovnikom, o čemu je izvješteno u obavijesti Društva objavljenoj na stranicama HANFA-e i Zagrebačke burze od 28. lipnja 2019. godine. Tako su u drugom kvartalu 2019. godine na ovoj stavci knjiženi (i) troškovi po osnovi nagodbe s Republikom Hrvatskom zbog rada žičare bez koncesije u periodu od 10.07.2010. godine do 28.02.2014. godine u iznosu od 8,08 milijuna kuna a koji troškovi nisu bili rezervirani na teret prethodnih razdoblja, (ii) troškovi po osnovi nagodbe s gradom Dubrovnikom zbog rada žičare bez koncesije u periodu od 01.04.2019. godine do 24.04.2019. godine u iznosu od 0,49 milijuna kuna te (iii) troškovi koncesijske naknade u iznosu od 84 tisuće kuna temeljem prihoda žičare ostvarenih na dane 29. i 30. lipnja 2019. godine sukladno Ugovoru o koncesiji sklopljenom 28.06.2019. godine. Tu su također i određeni jednokratni intelektualni troškovi (konzultantski, odvjetnički) za pružene usluge povezane s razrješavanjem pitanja koncesije za žičaru.

Razrješavanje pitanja koncesije za žičaru tijekom ovog kvartala te, kao posljedica, obveze i izvršavanje obveza po osnovi nagodbi i rješenja Carinske uprave iz 2018. i 2019. godine osnovni su razlozi da se u Bilanci (i) stavka "novac u banci i blagajni" smanji s 94,6 na 79,9 milijuna kuna, (ii) stavka "odgođeno plaćanje obveza" smanji s 18,33 na 0,04 milijuna kuna i (iii) stavka "ostale kratkoročne obveze" poveća za 11 milijuna kuna. Za istaknuti je da obveza iz stavke "ostale kratkoročne obveze" u iznosu od 10,99 milijuna kuna, što se je odnosilo na obvezu temeljem nagodbe s gradom Dubrovnikom, izvršena 02. srpnja 2019. godine.

U ovom kvartalu, netto rezultat financijskih prihoda i rashoda je gubitak od 2,37 milijuna dok je u usporednom razdoblju bio ostvaren gubitak od 0,52 milijuna kuna. Osnovni uzrok ovako povećanom gubitku od financijskog poslovanja je trošak od 2,04 milijuna kuna na stavci rashodi od kamata (u usporednom razdoblju na ovoj stavci rashod je iznosio 1.100 kuna) koje kamate se odnose na obveze zbog rada žičare u prošlosti temeljem nagodbe s gradom Dubrovnikom i rješenja Carinske uprave.

Tako, ukupni prihodi drugog tromjesečja 2019. godine iznosili su 6,63 milijuna kuna naspram 23,1 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje ukupnih prihoda za 71,18%. Ukupni rashodi drugog tromjesečja 2019. godine iznosili su 15,14 milijuna kuna naspram 4,87 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za više od 3 puta.

Slijedom navedenog, u drugom tromjesečju 2019. godine ostvaren je gubitak u poslovanju u iznosu od 8,5 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bila ostvarena dobit prije oporezivanja u iznosu od 18,23 milijuna kuna.

Kumulativno, u prvih 6 mjeseci 2019. godine, ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 9,99 milijuna kuna naspram 25,43 milijuna kuna u prvih 6 mjeseci 2018. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja pad poslovnih prihoda od 60,67%. Do ovakvog pada poslovnih prihoda došlo je zbog zatvorenosti žičare u periodu od 25.04.2019. godine do 28.06.2019. godine.

Istovremeno, ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 16,28 milijuna kuna naspram 7,48 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za 2,1 puta. Razlog za ovakvo povećanje poslovnih rashoda detaljno je objašnjen kod prezentiranja rezultata za drugo tromjesečje 2019. godine.

Netto rezultat financijskih aktivnosti prvih 6 mjeseci 2019. godine je gubitak u iznosu od 2,46 milijuna kuna naspram gubitka od 1,33 milijuna kuna u usporednom razdoblju. I dok je razlog za negativan netto rezultat financijskih aktivnosti u usporednom razdoblju bio isključivo trošak negativnih tečajnih razlika to je u drugom kvartalu 2019. godine osnovni razlog za negativan netto financijski rezultat trošak kamata povezanih s obvezama po osnovi rada žičare u prošlosti.

Tako su u prvih 6 mjeseci 2019. godine ostvareni ukupni prihodi u iznosu od 10,17 milijuna kuna naspram 25,74 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja smanjenje ukupnih prihoda od 60,5%. Ukupni rashodi u prvih 6 mjeseci 2019. godine iznosili su 18,75 milijuna kuna naspram 9,12 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za 2 puta.

Slijedom navedenog, u prvih 6 mjeseci 2019. godine, Društvo je ostvarilo gubitak u iznosu od 8,58 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju ostvarena dobit prije oporezivanja u iznosu od 16,61 milijun 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 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.

U odnosu na brojne ugovore o poslovnoj suradnji koje Društvo sklapa s turističkim agencijama koje dovode organizirane grupe na žičaru. Društvo osigurava naplatu pruženih usluga unaprijed dostavljenim zadužnicama ili kreditnim karticama dok s dijelom partnera posluje isključivo na temelju unaprijednog plaćanja.

Obzirom na činjenicu da Društvo nema nikakvih kreditnih zaduženja to ne postoji rizik promjene kamatnih stopa u odnosu na negativne kamate.

Istovremeno, Društvo je izloženo riziku promjene kamatnih stopa u dijelu koji se odnosi na upravljanje viškom gotovine a zbog konstantnog i značajnog pada kamatnih stopa na depozite.

Također, uzimajući u obzir činjenicu da Društvo ima značajne eurske depozite kod banaka to promjena tečaja ove valute utječu na rezultate Društva.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Na dan 09. srpnja 2019. godine stupilo je na snagu novoizdano jednogodišnje odobrenje za rad žičare koje sukladno odredbama Zakona o žičarama svake godine izdaje nadležno Ministarstvo.

Početkom srpnja 2019. godine Društvo je podmirilo obvezu prema gradu Dubrovniku temeljem rada žičare u periodu od ožujka 2014. godine do 23. kolovoza 2015. godine i od 01. travnja 2019. godine - 24. travnja 2019. godine sukladno nagodbi sklopljenoj 28.

lipnja 2019. godine te povuklo tužbu u upravnom sporu pokrenutom protiv rješenja Carinske uprave o naplati naknade s obilježjem naknade za koncesiju u periodu od 24. kolovoza 2015. godine do 31. listopada 2017. godine. Istovremeno, grad Dubrovnik je povukao tužbu u sporu kojeg je protiv Društva bio pokrenuo pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku u listopadu 2018. godine. Kako je prethodno tj. (i) krajem svibnja 2019. godine Društvo sklopilo nagodbu s Republikom Hrvatskom odnoseću na rad žičare u periodu od srpnja 2010. godine do kraja 2014. godine i izvršilo svoju obvezu iz predmetne nagodbe a zauzvrat je RH povukla tužbu u sporu kojeg je pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pokrenula u studenom 2017. godine i (ii) krajem lipnja 2019. godine Društvo platilo obvezu sukladno rješenju Carinske uprave iz 2019. godine odnoseću na rad žičare u periodu od 01. studenog 2017. godine do 31. ožujka 2019. godine, to Društvo od početka srpnja 2019. godine nema više nikakvih obveza niti potraživanja spram RH i grada Dubrovnika niti sudskih postupaka s navedenim institucijama a osnova rada žičare prije sklapanja ugovora o koncesiji (28.06.2019.).

VIII Kodeks korporativnog upravljanja

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze kao i na web stranicama Društva i Društvo ga se pridržava uz određene izuzetke izrijekom navedene u samom Kodeksu.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



EXCELSA
NEKRETNINE
Dioničko društvo Dubrovnik: 1

**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE 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 drugom tromjesečju te ukupno prvih 6 mjeseci 2019. godine.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2018.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



**EXCELSA
NEKRETNINE**

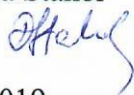
Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 29. srpnja 2019.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA DRUGI KVARTAL 2019. GODINE
– POLUGODIŠNJI IZVJEŠTAJ**

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 polugodišnji 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

26.07.2019.

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2019

do

30.6.2019

Godina:

2019

Kvartal:

2

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB): 02122839

Oznaka matične države
članice izdavatelja:

191

Matični broj
subjekta (MBS): 090018198Osobni identifikacijski
broj (OIB): 22446249957

LEI: 74780000Z0T87WVGZX62

Šifra
ustanove: 4575

Tvrtka izdavatelja: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Poštanski broj i mjesto: 20000

DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: SVETOG ĐURĐA 1

Adresa e-pošte: aruskovic@en.hr

Internet adresa: www.excelsa-realstate.com

Broj zaposlenih (krajem
izvještajnog razdoblja): 17

Konsolidirani izvještaj: KN (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: RN (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

Knjigovodstveni servis: Da (Da/Ne)

Perina d.o.o.

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Rusković Anto

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020414355

Adresa e-pošte: aruskovic@en.hr

Revizorsko društvo: DELOITTE d.o.o.

(tvrtka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: Vanja Vlak

(ime i prezime)

EXCELSA
NEKRETNINE

Dioničko društvo Dubrovnik 1

BILANCA
stanje na dan 30.06.2019

u kunama

Obveznik:EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	178.381.440	175.867.199
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	151.967	142.922
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	52.807	43.762
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	99.160	99.160
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	145.407.142	142.901.946
1. Zemljište	011	2.892.684	2.892.684
2. Građevinski objekti	012	15.497.450	14.946.109
3. Postrojenja i oprema	013	0	0
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	15.118.801	14.506.530
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.513.355	15.420.351
8. Ostala materijalna imovina	018	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	96.264.466	95.015.886
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	31.090.000	31.090.000
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	31.090.000	31.090.000
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	1.732.331	1.732.331
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	98.741.207	84.986.742
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	583.866	583.866
1. Sirovine i materijal	039	583.866	583.866
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	0	0
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	3.472.183	4.483.728
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	714.435	1.531.657
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	2.744.913	2.939.940
6. Ostala potraživanja	052	12.835	12.131
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0

6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	063	94.685.158	79.919.148
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	103.771	103.568
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	277.226.418	260.957.509
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067	255.832.998	247.254.600
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	128.077.553	128.077.553
II. KAPITALNE REZERVE	069	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	071	2.289.896	2.289.896
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081	32.845.396	64.112.093
1. Zadržana dobit	082	32.845.396	64.112.093
2. Preneseni gubitak	083	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084	31.266.696	-8.578.399
1. Dobit poslovne godine	085	31.266.696	0
2. Gubitak poslovne godine	086	0	8.578.399
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088	546.888	546.888
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	090	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091	546.888	546.888
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093	0	0
6. Druga rezerviranja	094	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095	549.912	540.960
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100	549.912	540.960
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101	0	0
7. Obveze za predujmove	102	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	103	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	105	0	0
11. Odgođena porezna obveza	106	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107	1.963.054	12.575.198
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112	14.900	14.900
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113	0	0
7. Obveze za predujmove	114	137.832	33.367
8. Obveze prema dobavljačima	115	927.070	532.550
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	117	208.449	223.614
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	118	335.710	386.356
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	119	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	121	339.093	11.384.411
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122	18.333.566	39.863
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123	277.226.418	260.957.509
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124	0	0

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2019 do 30.06.2019

u kunama

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125	25.436.465	23.080.063	9.998.504	6.553.955
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127	25.312.980	22.981.261	9.857.559	6.413.010
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128	0	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130	123.485	98.802	140.945	140.945
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131	7.479.010	4.327.102	16.284.689	12.691.146
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133	1.808.665	1.282.715	1.423.864	913.071
a) Troškovi sirovina i materijala	134	192.463	106.533	115.848	53.250
b) Troškovi prodane robe	135	0	0	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	136	1.616.202	1.176.182	1.308.016	859.821
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137	2.038.896	1.172.255	1.846.693	949.845
a) Neto plaće i nadnice	138	1.072.073	619.409	1.049.425	540.471
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139	667.599	380.808	535.719	274.846
c) Doprinosi na plaće	140	299.224	172.038	261.549	134.528
4. Amortizacija	141	2.747.051	1.374.799	2.803.194	1.402.388
5. Ostali troškovi	142	884.398	497.333	10.022.437	9.425.842
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146	0	0	173.501	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	148	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	152	0	0	173.501	0
8. Ostali poslovni rashodi	153	0	0	15.000	0
III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154	306.311	19.203	170.272	77.209
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161	18.771	11.923	746	562
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162	287.540	7.280	169.526	76.647
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	164	0	0	0	0
IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165	1.645.045	541.821	2.462.486	2.446.178
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	166	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168	1.804	1.089	2.038.508	2.038.194
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169	1.643.241	540.732	423.978	407.984
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	172	0	0	0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	25.742.776	23.099.266	10.168.776	6.631.164
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	9.124.055	4.868.923	18.747.175	15.137.324
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179	16.618.721	18.230.343	-8.578.399	-8.506.160
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180	16.618.721	18.230.343	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181	0	0	-8.578.399	-8.506.160
XII. POREZ NA DOBIT	182	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183	16.618.721	18.230.343	-8.578.399	-8.506.160
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184	16.618.721	18.230.343	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185	0	0	-8.578.399	-8.506.160
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					

XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201	0	0	0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202	16.618.721	18.230.343	-8.578.399	-8.506.160
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204	0	0	0	0
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205	0	0	0	0
3. Dobit ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanih tokova	207	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209	0	0	0	0
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	210	0	0	0	0
8. Ostale nevladničke promjene kapitala	211	0	0	0	0
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	212	0	0	0	0
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213	0	0	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214	16.618.721	18.230.343	-8.578.399	-8.506.160
DODATAK izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217	0	0	0	0

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2019. do 30.06.2019.

u kunama

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	16.618.721	-8.578.399
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	2.730.084	5.014.457
a) Amortizacija	003	2.747.051	2.803.194
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	0
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobici i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-18.771	-746
e) Rashodi od kamata	007	1.804	2.038.508
f) Rezerviranja	008	0	173.501
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za novčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	19.348.805	-3.563.942
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-5.954.916	-6.010.321
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	441.716	-7.508.774
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-6.396.632	1.498.453
c) Povećanje ili smanjenje залиha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	13.393.889	-9.574.263
4. Novčani izdaci za kamate	018	-1.804	-2.038.508
5. Plaćeni porez na dobit	019	-3.128.499	-2.856.080
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	10.263.586	-14.468.851
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	18.771	746
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	1.415.710	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	1.434.481	746
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-1.469.983	-288.953
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	-8.952
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-1.469.983	-297.905
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-35.502	-297.159
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	0	0
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	0	0
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	10.228.084	-14.766.010
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	7.413.955	94.685.158
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	17.642.039	79.919.148

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda
u razdoblju 01.01.2019 do 30.06.2019

u kunama

Obveznik: _____			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Novčani primici od kupaca	001	0	0
2. Novčani primici od tantijema, naknada, provizija i sl.	002	0	0
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003	0	0
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004	0	0
5. Novčani izdaci dobavljačima	005	0	0
6. Novčani izdaci za zaposlene	006	0	0
7. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	007	0	0
8. Ostali novčani primici i izdaci	008	0	0
I. Novac iz poslovanja (AOP 001 do 008)	009	0	0
9. Novčani izdaci za kamate	010	0	0
10. Plaćeni porez na dobit	011	0	0
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 009 do 011)	012	0	0
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	013	0	0
2. Novčani primici od prodaje finansijskih instrumenata	014	0	0
3. Novčani primici od kamata	015	0	0
4. Novčani primici od dividendi	016	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	017	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	018	0	0
II. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 013 do 018)	019	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	020	0	0
2. Novčani izdaci za stjecanje finansijskih instrumenata	021	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danizh zajmova i štednih uloga	022	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	023	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	024	0	0
III. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 020 do 024)	025	0	0
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 019 + 025)	026	0	0
Novčani tokovi od finansijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	027	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	028	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	029	0	0
4. Ostali novčani primici od finansijskih aktivnosti	030	0	0
IV. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (AOP 027 do 030)	031	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih finansijskih instrumenata	032	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	033	0	0
3. Novčani izdaci za finansijski najam	034	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	036	0	0
V. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (AOP 032 do 036)	037	0	0
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 031+037)	038	0	0
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	039	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 012 + 026 + 038 + 039)	040	0	0
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	041	0	0
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 040+041)	042	0	0

