

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE**  
**ZA RAZDOBLJE 01.10.2011 – 31.12.2011.**  
**i**  
**01.01.2011. – 31.12.2011.**  
**(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 14. veljače 2012.**

## SADRŽAJ

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

## **I O Društvu**

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), 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).

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 94.521.087,53 kune. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionica. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Društvo ima 14 zaposlenih radnika od čega 13 na puno radno vrijeme i jednog na nepuno 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. prosinca 2011. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,91% dionica Društva, tj:

	<b>Dioničar</b>	<b>Broj dionica</b>	<b>%</b>
1.	Sutivan Investment Anstalt	2862972	85,83
2.	AUDIO	56353	1,69
3.	Nenad Bakić	10317	0,30
4.	Luini Banovac	8921	0,26
5.	Frano Bungić	7400	0,22
6.	Ivan Lejo	4731	0,14
7.	Senka Franić	4700	0,14
8.	Miro Grizelj	4469	0,13
9.	Ivan Krhen	3611	0,10
10.	Željko Čerović	3350	0,10

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U četvrtom kvartalu 2011. godine u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) Društvo je ostvarilo rast poslovnih prihoda za 29%. Temeljni razlog za rast poslovnih prihoda u ovom kvartalu je rad žičare te činjenica da je zakupnina za poslovne prostore Društva izdate u zakup veća nego u usporednom razdoblju zbog ugovorenog godišnjeg povećanja zakupnine u svim ugovorima o zakupu sklopljenim na rok dulji od jedne godine dana. U isto vrijeme porasli su i troškovi poslovanja i to za 12% a temeljni razlog je povećani trošak osoblja u ovom kvartalu do čega je došlo uglavnom zbog jednokratnog učinka isplate nagrade za ostvarene rezultate u poslovanju. Porasli su i materijalni troškovi poslovanja i to za 50% a radi se uglavnom o troškovima vezanim za rad žičare kao održavanje, marketing, usluge tjelesne i tehničke zaštite, čišćenje, električna energija. Netto financijski rezultat ovog kvartala je negativan za 0,42 milijuna kuna što je za 46% bolji rezultate nego u usporednom razdoblju a to uglavnom zbog manjih negativnih tečajnih razlika. Ukupni prihodi u ovom kvartalu iznosili su 4,96 milijuna kuna što je povećanje od 33% u odnosu na usporedno razdoblje. Istovremeno, ukupni troškovi su realizirani u iznosu od 3,4 milijuna kuna što je 3% više nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 1,55 milijuna kuna što je 3,6 puta više nego u usporednom razdoblju (0,4 milijuna kuna).

Kumulativno, u 2011. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 25,01 milijuna kuna i za 71% su veći nego u 2010. godini. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz činjenice da je u 2010. godini žičara počela s komercijalnim radom na dan 10. srpnja dok je u 2011. godini radila tijekom cijele godine kao i zbog redovitog rasta zakupnina u ovoj godini naspram prethodne godine. Tijekom 2011. godine ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 10,54 milijuna kuna i isti su za 26% veći nego u 2010. godini a to svojim najvećim dijelom zbog većih materijalnih troškova (za 1 milijun kuna) i većih troškova osoblja (za 0,77 milijuna kuna). Do porasta materijalnih troškova došlo je, kao i kod rezultata za posljednji kvartal, uglavnom zbog troškova povezanih s radom žičare (materijali za čišćenje i potrošni materijal, električna energija, maziva, marketing, grafičke usluge i web dizajn, tjelesna i tehnička zaštita, usluge čišćenja). Do porasta troškova osoblja došlo je zbog većeg broja sati rada ostvarenog u ovoj godini, nešto većih plaća nego u 2010. godini te jednokratnog učinka isplate nagrade za ostvarene rezultate poslovanja što se je dogodilo tijekom posljednjeg kvartala 2011. godine. Netto financijski rezultat je negativan za 1,79 milijuna kuna i to zbog većih negativnih tečajnih razlika tijekom prva tri kvartala 2011. godine te je rezultat na ovoj poziciji 18% lošiji nego 2010. godine. Ukupni prihodi su ostvareni u iznosu od 25,42 milijuna kuna i veći su za 74% nego 2010. godine zbog razloga objašnjenih uvodno u ovom odjeljku dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 12,74 milijuna kuna i veći su za 29% nego 2010. godine. Slijedom navedenog, u 2011. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 12,68 milijuna kuna što je 2,6 puta veća dobit nego 2010. 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. Govedari, Pomena bb.

Društvo je držatelj udjela veličine 0,98% u društvu Excelsa Hoteli d.o.o.

### **VI Informacija o izloženosti Društva cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku tijekom gotovine**

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

Obzirom na činjenicu da se je Društvo radi izvođenja projekta žičare 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.

U posljednjem kvartalu 2012. godine Društvo će započeti s otplatom kredita uzetog od RBA banke (kreditni program HBOR-a) za obnovu žičare. Od dobijanja ovog kredita (30. rujna 2010. godine), sukladno ugovoru, Društvo je plaćalo samo kamate (kvartalno). Uprava ne očekuje poteškoće u tijeku novca zbog početka otplate glavnice ovog kredita.

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

Od dana 01. siječnja 2012. godine radnik Društva koji je bio zaposlen na nepuno radno vrijeme postao je radnik u punom radnom vremenu tako da od ovog datuma Društvo ima 14 radnika zaposlenih na puno radno vrijeme.

### 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 za poslovanje nekretnima  
DUBROVNIK  
02

**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 2011. godine i cjelokupnoj 2011. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, što je ujedno i rok za dostavu godišnjih izvješća za 2011. godinu, postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura) konačni godišnji rezultati poslovanja budu unekoliko odstupali od navedenih u ovom izvješću, no po najboljim procjenama Uprave, poradi ovih razloga, može se raditi samo o minimalnim izmjenama, koje ne mogu imati osjetnijeg 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 2011. godine te kao oni za prethodnu godinu (2010.)

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković



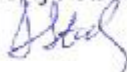
Dubrovnik, 14. veljače 2012.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG  
NEREVIDIRANOG GODIŠNJEG FINACIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA  
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2011. 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 2011. godinu i četvrti kvartal 2011. 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



**PERINA**<sub>d.o.o.</sub>  
DUBROVNIK

13.02.2012.



**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2011

do

31.12.2011

**Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD**

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrka 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: 14

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6820

Tvrke subjekata konsolidacije (prema MSF):

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: anto.ruskovic@qva.hr

Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštena za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

1. Financijski izvještaj (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.

  
 (potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuća 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>	191.531.444	194.908.189
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>	9.177	6.263
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	9.177	6.263
3. Goodwill	006		
4. Predumovi 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>	191.482.267	194.909.926
1. Zemljište	011	2.798.044	2.798.044
2. Građevinski objekti	012	21.644.812	21.250.787
3. Pstrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	18.023.809	18.996.922
5. Biološka imovina	015		
6. Predumovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017	845.931	846.931
8. Ostala materijalna imovina	018	124.981	124.981
9. Ulaganje u nekretnine	019	148.444.693	150.991.261
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)</b>	<b>020</b>	40.000	40.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	20.000	20.000
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	023	20.000	20.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjeljujući 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>	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
<b>V. ODGOBENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	6.968.008	12.894.604
<b>I. ZALIHE (038 do 042)</b>	<b>035</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	036		
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predumovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
<b>II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)</b>	<b>043</b>	5.940.444	5.889.912
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	2.771.828	4.830.390
2. Potraživanja od kupaca	045	866.442	1.762.641
3. Potraživanja od sudjeljujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	2.817	788.248
6. Ostala potraživanja	049	10.748	5.663
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		
3. Sudjeljujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjeljujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		
7. Ostala financijska imovina	057		
<b>IV. NOVAC U BANCII BLAGAJNI</b>	<b>058</b>	2.728.164	5.007.782
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	96.066	52.353
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	197.995.118	207.903.236
<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>	<b>159.081.310</b>	<b>171.782.823</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.303.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067+068+069+070)	065	0	170.932
1. Zakonske rezerve	066		170.932
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	-373.879	3.086.833
1. Zadržana dobit	073		3.086.833
2. Prenešeni gubitak	074	373.879	
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (075-077)	075	3.580.645	12.681.514
1. Dobit poslovne godine	076	3.580.645	12.681.514
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slična obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	<b>33.739.899</b>	<b>31.921.906</b>
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.564.794	12.801.714
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	1.961.165	2.413.556
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	19.220.940	19.700.537
4. Obveze za predjmove	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>	<b>5.085.638</b>	<b>4.218.907</b>
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	2.383.716	2.258.053
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	357.415	1.113.799
4. Obveze za predjmove	097		
5. Obveze prema dobavljačima	098	940.725	831.237
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	217.989	89.488
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	1.175.994	196.070
10. Obveze s oduzete udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105		
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	<b>88.075</b>	
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	<b>187.995.118</b>	<b>207.903.238</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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



**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2011. do 31.12.2011.

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>	<b>14.573.135</b>	<b>3.716.636</b>	<b>25.016.636</b>	<b>4.736.462</b>
1. Prihodi od prodaje	112	14.518.911	3.710.194	24.895.517	4.736.462
2. Ostali poslovni prihodi	113	57.127	6.642	121.122	0
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	<b>8.937.085</b>	<b>2.483.840</b>	<b>10.543.981</b>	<b>2.815.887</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvođače u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	1.157.570	351.245	2.225.038	531.701
a) Troškovi sirovina i materijala	117	142.020	133.844	219.524	32.966
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	1.025.659	217.605	2.005.514	498.735
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	1.786.860	519.282	2.630.183	648.017
a) Neto plaća i nadnice	121	920.803	262.554	1.334.931	433.070
b) Troškovi penzija i doprinosa iz plaća	122	576.071	160.520	824.025	209.665
c) Doprinosi na plaća	123	291.808	79.208	371.327	74.463
4. Amortizacija	124	2.300.760	884.144	3.634.989	931.125
5. Ostali troškovi	125	2.511.854	738.175	2.543.801	624.964
6. Vrijednosno uskladjivanje (127+128)	126	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128				
7. Rezerviranje	129				
8. Ostali poslovni rashodi	130			11.260	760
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	<b>7.263</b>	<b>0</b>	<b>412.795</b>	<b>169.815</b>
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132			58.246	30.260
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	7.263		358.517	135.555
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>	<b>1.526.308</b>	<b>790.352</b>	<b>2.202.929</b>	<b>551.314</b>
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	681.648	309.667	776.804	626.411
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	1.044.660	480.385	1.426.325	64.903
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>	<b>14.580.401</b>	<b>3.718.836</b>	<b>25.429.404</b>	<b>4.964.297</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	<b>6.063.321</b>	<b>3.287.202</b>	<b>12.747.980</b>	<b>3.407.171</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	<b>4.717.080</b>	<b>436.634</b>	<b>12.681.514</b>	<b>1.557.126</b>
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	4.717.080	436.634	12.681.514	1.557.126
2. Gubitak prije oporezivanja (147-145)	150	0	0	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>				
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (149-151)</b>	<b>152</b>	<b>4.717.080</b>	<b>436.634</b>	<b>12.681.514</b>	<b>1.557.126</b>
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	4.717.080	436.634	12.681.514	1.557.126
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	155				

## IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primanja MSFI-a)

I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	4.717.000	429.634	12.681.514	1.557.126
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (158 do 165)	168	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	169				
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 dobiti/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	4.717.000	429.634	12.681.514	1.557.126

## DODATAK izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)

## VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA

1. Pripisana imateljima kapitala matice	168				
2. Pripisana manjinskom interesu	170				



**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2011. do 31.12.2011.

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	4.717.080	12.581.514
2. Amortizacija	002	2.900.780	3.834.988
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	105.284	
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>7.723.124</b>	<b>16.316.503</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	1.424.177	867.231
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	387.066	2.364.970
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>1.811.242</b>	<b>3.232.201</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>5.911.882</b>	<b>13.084.302</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		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	2.847	37.848
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>2.847</b>	<b>37.848</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	36.190.378	7.296.393
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>36.190.378</b>	<b>7.296.393</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>36.187.531</b>	<b>7.218.545</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANIJSKIH 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	35.172.408	1.198.494
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>35.172.408</b>	<b>1.198.494</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	12.554.794	3.782.633
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>12.554.794</b>	<b>3.782.633</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>22.617.614</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>0</b>	<b>2.588.139</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 - 014 + 025 - 026 + 037 - 038)	039	0	3.279.618
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 - 013 + 026 - 025 + 038 - 037)	040	7.656.035	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	10.386.528	2.728.164
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		3.279.618
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	7.656.035	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	2.728.481	6.007.782

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

Obveznik: _____			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od kupaca	001		
2. Novčani primici od tantijema, naknada, provizija i sl.	002		
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003		
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004		
5. Ostali novčani primici	005		
<b>I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (001 do 005)</b>	<b>006</b>	0	0
1. Novčani izdaci dobavljačima	007		
2. Novčani izdaci za zaposlene	008		
3. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	009		
4. Novčani izdaci za kamate	010		
5. Novčani izdaci za poreze	011		
6. Ostali novčani izdaci	012		
<b>II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (007 do 012)</b>	<b>013</b>	0	0
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	0	0
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>015</b>	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	016		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	017		
3. Novčani primici od kamata	018		
4. Novčani primici od dividendi	019		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	020		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (016 do 020)</b>	<b>021</b>	0	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	023		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	024		
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (022 do 024)</b>	<b>025</b>	0	0
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	0	0
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>027</b>	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	028		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	029		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	030		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (028 do 030)</b>	<b>031</b>	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	032		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	033		
3. Novčani izdaci za financijski najam	034		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	035		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	036		
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (032 do 036)</b>	<b>037</b>	0	0
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>038</b>	0	0
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>039</b>	0	0
<b>Ukupno povećanje novčanog tijeka (014 - 015 + 026 - 027 + 038 - 039)</b>	<b>040</b>	0	0
<b>Ukupno smanjenje novčanog tijeka (015 - 014 + 027 - 026 + 039 - 038)</b>	<b>041</b>	0	0
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>042</b>		
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>043</b>		
<b>Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>044</b>		
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>045</b>	0	0

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
za razdoblje od 1.1.2011 do 31.12.2011

Naziv pozicije	AOP oznaka			
	2	3	4	Teuća godina
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003			170.932
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	373.879	373.879	3.035.833
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	3.580.544	3.580.544	12.681.514
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>159.081.309</b>	<b>159.081.309</b>	<b>171.762.823</b>
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011			
12. Tekući i odgođeni porezi (dici)	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>0</b>
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 bilanca