

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.
(KONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 14. veljače 2012.

SADRŽAJ

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

I O Društvu

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), uvali Janska pored Slanog (zgrada, poslovni objekt), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi). Od srpnja 2010. godine Excelsa nekretnine se bavi upravljanjem i gospodarskim iskorištavanjem žičare Dubrovnik – brdo Srđ.

Podređeno društvo (Excelsa nekretnine d.d. jedini član društva) je društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. iz Pomene, otok Mljet.

Društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. je društvo iz oblasti turizma, tj. u objektima koji u naravi čine hotel Odisej u naselju Pomena otok Mljet, a koji objekti su vlasništvo društva Excelsa nekretnine d.d., društvo Atlas hotel Odisej se bavi hotelskim poslovanjem. Hotel Odisej kategoriziran je kao objekt s 3 zvjezdice i ima 348 kreveta u 155 soba.

Društvo Atlas hotel Odisej d.o.o. društvu Excelsa nekretnine d.d. plaća zakupninu za objekte koji čine hotel Odisej.

Društvo Atlas hotel Odisej je na 31. prosinca 2011. godine imalo 27 stalno zaposlenih radnika i 4 sezonska radnika.

Hotel Odisej posluje sezonski tj. obično od početka travnja mjeseca do kraja listopada, eventualno s radom u studenom mjesecu.

Nadzorni odbor društva Atlas hotel Odisej d.o.o. sastoji se od 5 članova i to: Patricio Tomas Balmaceda Tafra (predsjednik), Oscar Hasbun (član), Davor Domitrović (zamjenik predsjednika) Zoran Posinovec (član) i Vlado Lučić (član).

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U četvrtom kvartalu 2011. godine Atlas hotel Odisej ostvario je rast poslovnih prihoda u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) s iznosa od 0,44 mil. Kn na 0,6 mil. Kn (+36%). Do ovog rasta poslovnih prihoda došlo je zbog nešto više noćenja u ovom kvartalu u odnosu na usporedno razdoblje i s tim u vezi rasta u prodaji hrane i pića. U isto vrijeme poslovni troškovi su iznosili 2,155 mil.kn što je 15% manje nego u usporednom razdoblju. Kako su financijski prihodi i rashodi, kao i izvanredni prihodi i rashodi, bili zanemarivi to je u ovom kvartalu ostvaren gubitak od 1,59 milijuna kuna naspram 2,04 milijuna kuna u usporednom razdoblju. Kumulativno, u 2011. godini ostvaren je poslovni prihod u iznosu od 12,5 milijuna kuna naspram 12,9 milijuna kuna tijekom 2010. godine, što je pad poslovnih prihoda od 4%. Razlog za ovaj pad poslovnih prihoda, kako se je i navodilo u izvješćima davanim tijekom 2011. godine, je manja prodaja hrane i pića vanjskim korisnicima usluga (izletnici u Nacionalni park). Do ovog je došlo jer je glavni poslovni partner Društva koji na svojim izletima dovodi goste u Nacionalni park ostvario znatno lošije rezultate nego tijekom 2010. godine. Za naglasiti je također da druge turističke agencije koje dovode goste u Nacionalni park imaju znatno manji volumen od glavnog partnera Društva u ovom segmentu poslovanja tako da se gubitak nije mogao supstituirati radom s nekim drugim partnerom. Samih noćenja ostvareno je više nego u 2010. godini. Poslovni troškovi realizirani su u iznosu od 12,7 milijuna kuna te su isti 4% veći nego 2010. godine a to uglavnom zbog povećanja zakupnine za zgradu hotela Odisej te većih troškova energenata. Netto financijski rezultat je negativan za 0,077 milijuna kuna dok je 2010. godine bio negativan za 0,12 milijuna kuna. Do ovog poboljšanja netto financijskog rezultata došlo je zbog većeg prihoda od kamata (veći iznos novca na depozitima) te manjih financijskih troškova zbog manjih negativnih tečajnih razlika. Sukladno navedenom, ukupni prihod ostvaren je u iznosu od 12,58 milijuna kuna dok su ukupni troškovi ostvareni u iznosu od 12,86 milijuna kuna te je tako rezultat poslovanja Atlas hotel Odisej u 2011. godini gubitak od 0,27 milijuna kuna dok je u 2010. godini ostvarena dobit od 0,04 milijuna kuna.

Tijekom 2011. godine poboljšana je naplata potraživanja od kupaca. Obveze prema dobavljačima su smanjene za 1 milijun kuna u usporedbi s 2010. godinom dok su povećane obveze prema društvu Excelsa nekretnine za 1,56 milijuna kuna.

Atlas hotel Odisej je novca na računima na 31.12.2011. imao 0,5 milijuna kuna više nego prethodne godine na isti dan (3,7 naspram 3,2 milijuna kuna).

Sukladno pravilima konsolidiranja financijskih izvješća, u četvrtom kvartalu 2011. godine ostvaren je konsolidirani poslovni prihod u iznosu od 4,87 milijuna kuna što je 37% više nego u usporednom razdoblju. Netto financijski rezultat je negativan za 0,45 milijuna kuna što je smanjenje gubitka u odnosu na usporedno razdoblje kada je isti bio 0,81 milijun kuna. Ukupni prihodi u ovom kvartalu iznosili su 5,05 milijuna kuna i bili su za 40% veći nego u usporednom razdoblju dok su ukupni rashodi ostvareni u iznosu od 5,09 milijuna kuna i isti su bili 2% niži nego u usporednom razdoblju. Slijedom navedenog u četvrtom kvartalu je ostvaren gubitak u iznosu od 0,035 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju gubitak bio 1,61 milijun kuna.

Kumulativno, u 2011. godini ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 35,44 milijuna kuna što je za 39% više nego u 2010. godini te poslovni rashodi u iznosu od 21,18 milijuna kuna što je 11,7% više nego u 2010. Godini. Netto financijski rezultat je gubitak u iznosu od 1,86 milijuna kuna što je 13,4% više nego tijekom 2010. godine. Ukupni prihodi iznosili su 35,94 milijuna kuna i bili su za 40% veći nego 2010. godine dok su ukupni rashodi bili 23,53 milijuna kuna odnosno 13,1% veći nego u 2010. godini. Rezultat ovakvih ostvarenja je konsolidirana dobit u iznosu od 12,4 milijuna kuna što je 2,6 puta veća dobit nego u 2010. godini kada je ista iznosila 4,75 milijuna 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 je držatelj svih udjela (vlasnik) u društvu Atlas hotel Odisej d.o.o. Goveđari, 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 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.

Osim navedenog, promjene tečaja utječu na konsolidirane rezultate i poradi činjenice da najveći dio prihoda Atlas hotel Odisej d.o.o. čine primici od stranih turista u hotelu za koje se cijene ugovaraju u valuti EUR dok su istovremeno gotovo svi troškovi u kunama. Istovremeno i društvo Atlas hotel Odisej ima jedan kredit s valutnom klauzulom, dugoročni, te je i po tom osnovi izloženo tečajnom riziku.

I društvo Atlas hotel Odisej uglavnom višak likvidnosti drži u deviznim depozitima (kratkoročnim).

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Nije ih bilo u konsolidiranom društvu.

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 nekretninama
DUBROVNIK
d.o.o.

IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su konsolidirana 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 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 za prethodni kvartal i prethodnu poslovnu godinu (2010.)

Izvješća su konsolidirana, nerevidirana i u njih nije obavljen uvid.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA

Anto Rusković

 **EXCELSA NEKRETNINE**
dioničko društvo za poslovanje nekrećninama
DUBROVNIK
02.

Dubrovnik, 14. veljače 2012.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIII ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG
NEREVIDIRANOG KONSOLIDIRANOG 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 konsolidirana 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^{d.o.o.}
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

Tvrtka izdavatelja: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Poštanski broj i mjesto: 20000

DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: SVETOG ĐURĐA 1

Adresa e-pošte:

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 98 DUBROVNIK

Šifra i naziv županije: 19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA

Broj zaposlenih: 14

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: DA

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

ATLAS HOTEL ODISEJ d.o.o.

GOVEBARI

01474601

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@gva.hr

Prezime i ime: Rusković Anto
(osoba ovlaštena za zastupanje)**Dokumentacija za objavu:**

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

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	193.357.770	196.507.834
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	50.668	20.461
1. Izdaci za razvoj	004	50.381	23.198
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		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 018)	010	193.159.938	196.296.373
1. Zemljište	011	2.736.044	2.736.044
2. Građevinski objekti	012	21.644.812	21.250.787
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	21.300.477	20.355.369
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	148.444.593	150.891.261
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	139.274	212.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023	110.000	212.000
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	29.274	
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	6.868.528	13.682.441
I. ZALIHE (035 do 042)	035	213.655	249.221
1. Sirovine i materijal	036	213.655	249.221
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		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	2.229.082	3.174.796
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	2.001.485	2.224.496
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	201.180	917.655
6. Ostala potraživanja	049	26.397	32.609
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	0	0
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		
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	058	5.425.911	10.268.480
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	95.063	62.400
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	202.321.984	210.262.675
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	156.695.743	169.165.170
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	94.521.087	94.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE (Z DOBITI) (065+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. REVÁLORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	-2.829.431	712.580
1. Zadržana dobit	073		712.580
2. Preneseni gubitak	074	2.829.431	
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	3.650.630	12.407.114
1. Dobit poslovne godine	076	3.650.630	12.407.114
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	151.610	205.765
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080	151.610	205.765
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	36.871.714	34.346.972
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084	12.554.794	12.901.714
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	1.961.185	2.413.555
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	22.126.481	19.102.429
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. Ogođena porezna obveza	092	29.274	29.274
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	8.714.822	6.544.768
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	2.373.715	1.956.542
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	910.260	1.677.508
4. Obveze za predujmove	097		
5. Obveze prema dobavljačima	098	3.724.488	2.293.621
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	337.075	228.888
9. Obveze za poreze, doprinosa i slična davanja	102	1.243.736	287.617
10. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajna imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	125.229	106.794
E) OGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	88.075	
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	202.321.864	210.232.875
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Prpisano imateljima kapitala matice	109		
2. Prpisano 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	Tromjesečno	Kumulativno	Tromjesečno
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	25.446.822	3.540.701	35.445.224	4.878.374
1. Prihodi od prodaje	112	25.217.457	3.501.782	35.155.020	4.854.815
2. Ostali poslovni prihodi	113	229.365	38.419	290.204	23.559
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+128+130)	114	10.802.050	4.330.902	21.103.701	4.448.200
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvođače u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	8.009.228	1.521.969	9.060.799	1.535.810
a) Troškovi sirovine i materijala	117	2.100.798	1.504.754	2.005.752	114.505
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	5.908.430	217.205	7.055.047	1.421.305
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	4.785.440	1.207.323	5.954.830	1.571.760
a) Neto plaće i nadnice	121	2.786.738	686.881	3.268.070	910.027
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.200.474	341.029	1.550.610	447.330
c) Doprinosi na plaće	123	798.228	179.413	936.150	214.403
4. Amortizacija	124	8.405.058	1.019.442	4.032.508	940.740
5. Ostali troškovi	126	2.792.931	635.299	2.390.616	391.073
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0	0	0
a) dugoročne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkoročne imovine (osim financijske imovine)	128				
7. Rezerviranja	129				
8. Ostali poslovni rashodi	130			11.250	750
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	31.881	0	489.820	179.451
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132			55.248	30.260
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	31.881		410.870	149.221
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	1.672.880	815.093	2.334.084	635.877
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	401.646	309.507	776.904	525.411
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	1.191.214	505.128	1.557.200	109.486
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141				
V. UDIJ U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142				
VI. UDIJ U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144	73.179	48.604	30.748	1.452
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145	158.077	444	20.800	8.499
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	25.551.682	3.589.305	35.946.789	5.658.307
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	20.795.067	5.198.499	23.536.065	5.093.626
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	4.756.615	-1.610.894	12.407.114	564.681
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	4.756.615	0	12.407.114	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	1.610.894	0	564.681
XII. POREZ NA DOBIT	151				
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (149-151)	152	4.756.615	-1.610.894	12.407.114	564.681
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	4.756.615	0	12.407.114	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	1.610.894	0	564.681

DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	4.758.065	1.610.694	12.407.114	35.319
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0	0	0
1. Tačajne 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 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	4.758.065	1.610.694	12.407.114	35.319
DODATAK izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava 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 01.01.2011. do 31.12.2011.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	4.750.085	12.407.114
2. Amortizacija	002	3.405.058	4.032.508
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	78.772	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	58.721	
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	8.296.616	16.439.620
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	674.087	268.788
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		1.942.803
3. Povećanje zaliha	010	50.181	35.377
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		2.507
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	733.268	2.239.555
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	7.563.348	14.200.065
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	27.445	91.910
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	27.445	91.910
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	36.359.780	7.308.504
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	36.359.780	7.308.504
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	36.332.315	7.214.594
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	35.172.408	1.196.494
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	35.172.408	1.196.494
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	13.101.021	4.339.416
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035		
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	13.101.021	4.339.416
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	037	22.071.387	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	0	3.142.922
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	3.842.549
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 036 – 037)	040	6.697.580	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	13.123.491	6.425.911
Povećanja novca i novčanih ekvivalenata	042		3.842.549
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	6.697.580	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	6.425.911	10.268.460

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda
u razdoblju do

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

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

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	94.521.087	94.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	170.932	170.932
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-2.829.431	712.580
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	3.650.630	12.407.114
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	156.695.743	169.165.170
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		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance