

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

**MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE**  
**ZA RAZDOBLJE 01.10.2016. – 31.12.2016.**  
**i**  
**01.01.2016. – 31.12.2016.**  
**(NEKONSOLIDIRANO)**

**Dubrovnik, 30. siječnja 2017.**

## SADRŽAJ

IZVJEŠĆE UPRAVE .....	3
IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	
- Uprave.....	7
- Voditelja računovodstva.....	9
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA (OBRAZAC TFI-POD).....	10

## **I O Društvu**

Društvo Excelsa nekretnine d.d., koje postoji od 29. rujna 2006. godine, bavi se davanjem u zakup vlastitih nekretnina. Nekretnine društvo posjeduje u Čilipima (zemljište), Dubrovniku (poslovne zgrade i prostore u poslovnim zgradama), građevinsko zemljište u Dubrovniku, Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi).

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

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

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

Na dan 31.12.2016. godine Društvo je imalo 15 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.

Na dan 31. prosinca 2016. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89% dionica Društva, tj:

	<b>Dioničar</b>	<b>Broj dionica</b>	<b>%</b>
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,61
3.	Luini Banovac	8.921	0,27
4.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
5.	Valter Balingner	7.103	0,21
6.	Addiko Bank	6.762	0,20
7.	Ivan Lejo	6.414	0,19
8.	Tomislav Tadić	6.000	0,18
9.	Josip Crnić	5.100	0,15
10.	Ivan Krhen	4.806	0,14

## **II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja**

U četvrtom kvartalu 2016. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 8,35 milijuna kuna što je za 1,56 milijuna kuna ili 23% više nego u četvrtom kvartalu 2015. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje). Tri su uzroka ovolikog rasta poslovnih prihoda, jedan je porast prihoda žičara do čega je došlo uglavnom zbog činjenice da je ista radila i ostvarivala prihode dok je u usporednom razdoblju ista bila zatvorena od 22. studenog do kraja godine zbog remonta i ugradnje poboljšica, primitak od 420 tisuća kuna od osiguranja (na stavci ostali poslovni prihodi) dok je u usporednom razdoblju na ovoj stavci ostvaren prihod od 12,7 tisuća kuna te povećanje prihoda odjela nekretnina u odnosu na usporedno razdoblje.

U četvrtom kvartalu 2016. godine poslovni rashodi iznosili su 3,67 milijuna kuna naspram 3,28 milijuna kuna u usporednom razdoblju čime su isti za 385 tisuća kuna ili 11,7% veći nego poslovni rashodi usporednog razdoblja. Povećanje poslovnih rashoda u ovom kvartalu, u osnovi je posljedica činjenice da je žičara radila cjelokupno razdoblje te time i generirala različite operativne troškove koji nisu bili stvoreni u usporednom razdoblju te zbog jednokratnog troška provođenja obveznog testiranja u prvoj godini rada opreme na žičari koja je instalirana u veljači 2016. godine.

Netto financijski rezultat ovog kvartala je pozitivan za 329 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju ovaj rezultat bio negativan za 75 tisuća kuna. Osnovni uzrok povećanja financijskih prihoda su veće kamate na deponirana financijska sredstva i veće pozitivne tečajne razlike dok su osnovni uzroci daleko manjih financijskih rashoda nego u usporednom razdoblju manji rashod od kamata, do kojeg je došlo kao posljedica činjenice da je u listopadu 2016. godine u cijelosti otplaćen kredit uzet za obnovu žičare, te manje negativne tečajne razlike.

Ukupni prihodi u četvrtom kvartalu 2016. godine iznosili su 8,7 milijuna kuna dok su u usporednom razdoblju iznosili 6,89 milijuna kuna, što predstavlja povećanje od 1,8 milijuna kuna odnosno 26,3%. Istovremeno, ukupni rashodi su realizirani u iznosu od 3,69 milijuna kuna dok su u usporednom razdoblju iznosili 3,47 milijuna kuna što predstavlja povećanje rashoda za 226 tisuća kuna ili 6,5%.

Slijedom navedenog, u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 5 milijuna kuna naspram 3,41 milijun kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje za 1,58 milijuna kuna odnosno 46%.

Kumulativno, tijekom 2016. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 54,04 milijuna kuna naspram 47,66 milijuna kuna u 2015. godini (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što je povećanje od 6,38 milijuna kuna odnosno 13,38% u odnosu na usporedno razdoblje. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz povećanja prihoda obje poslovne djelatnosti kojima se Društvo bavi, tj. povećanje prihoda od žičare te povećanje prihoda od zakupa nekretnina.

U 2016. godini ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 15,71 milijun kuna naspram 14,18 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje rashoda za 1,53 milijuna kuna, odnosno od 10,8%. Osnovni uzrok ovog rasta poslovnih rashoda je trošak

vrlo opsežnog održavanja žičare u periodu studeni 2015. godine - ožujak 2016. godine u ukupnom iznosu od 840 tisuća kuna. Također je povećan i trošak osoblja u iznosu od 227 tisuća kuna kao posljedica većeg broja odrađenih sati rada te većih isplaćenih bonusa te je povećan i trošak amortizacije za 92 tisuće kuna a kao posljedica investicije u modificiranje kabina žičare te nabavke ostale nove opreme za žičaru.

Netto financijski rezultat je negativan za 105 tisuća kuna dok je u 2015. godini bio negativan za 76 tisuća kuna.

Ukupni prihodi u 2016. godini ostvareni su u iznosu od 54,68 milijuna kuna naspram 48,2 milijuna kuna u usporednom razdoblju što je povećanje prihoda od 6,47 milijuna kuna odnosno 13,4%.

Ukupni rashodi ostvareni su u iznosu od 16,46 milijuna kuna naspram 14,79 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što je povećanje rashoda od 1,67 milijuna kuna odnosno 11,3% naspram usporednog razdoblja.

Slijedom navedenog, u 2016. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 38,22 milijuna kuna naspram 33,41 milijun kuna u 2015. godini što predstavlja rast dobiti prije oporezivanja od 4,8 milijuna kuna odnosno 14,4%.

### **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.

Obzirom na činjenicu da Društvo na kraju 2016. godine nema nikakvih kreditnih zaduženja to više 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.

## **VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja**

Na dan 12. siječnja 2017. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika donijelo je Odluku o dodijeli koncesije Društvu za žičaru. Predmetnom Odlukom utvrđeni su koncesijski uvjeti i to varijabilna koncesijska naknada u visini od 15% (petnaest postotaka) prihoda od prodaje karata za žičaru te fiksna koncesijska naknada u visini od 1.000,00 (tisuću) kuna mjesečno a na rok od 10 godina. Predmetnom Odlukom utvrđeno je da je koncesijski ugovor sastavni dio te Odluke. Predmetni koncesijski ugovor sadržava odredbu da je Društvo obvezno po potpisu ugovora platiti koncesijsku naknadu i za prethodno razdoblje, počevši od 08. srpnja 2015. godine.

Društvo nije suglasno s utvrđenim rokom trajanja koncesije od 10 godina te nije suglasno s zahtjevom da obveza na plaćanje koncesijske naknade teče od 08. srpnja 2015. godine. Osim na navedena utvrđenja Društvo također ima ozbiljne primjedbe u odnosu na više drugih odredbi koncesijskog ugovora, koje odredbe nemaju materijalnog financijskog efekta.

Obzirom na navedeno, Društvo je poduzelo i nastaviti će poduzimati odgovarajuće radnje s ciljem izmjene predmetnih akata. Stoga, postoji neizvjesnost u pogledu utjecaja ovog pitanja na konačna godišnja izvješća za 2016. godinu (obzirom na odredbu prijedloga koncesijskog ugovora da se koncesijska naknada plaća za dio 2015. i cijelu 2016. godinu, u kojem slučaju bi netto dobit bila niža za 8 milijuna kuna) te buduće poslovne godine (u odnosu na početak obračuna koncesijske naknade i visinu).

## **VIII Kodeks korporativnog upravljanja**

Kodeks korporativnog upravljanja objavljen je na web stranici Zagrebačke burze a Društvo se istog pridržava osim nekoliko izuzetaka izrijekom navedenih u samom Kodeksu.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.

UPRAVA

Anto Rusković

  
**EXCELSA  
NEKRETNINE**  
Dioničko društvo Dubrovnik 1

## IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠĆA (UPRAVA)

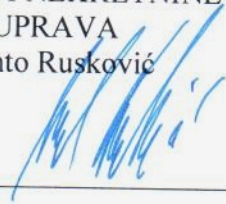
Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su privremena godišnja financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u četvrtom kvartalu 2016. godine i cjelokupnoj 2016. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, što je ujedno i rok za dostavu privremenih godišnjih izvješća za 2016. godinu, postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura,) konačni godišnji rezultati poslovanja budu unekoliko odstupali od onih navedenih u ovom izvješću, no po najboljim procjenama Uprave, poradi tih razloga, može se raditi samo o minimalnim izmjenama, koje ne mogu imati materijalnog utjecaja na rezultate poslovanja Društva kako su isti iskazani u ovom izvješću. U odnosu na utjecaj koncesijske naknade na konačne godišnje rezultate Društva upućuje se na izlaganje u odjeljku «Događaji nakon datuma izvješćivanja».

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća davanih tijekom 2016. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2015.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković



Dubrovnik, 30. siječnja 2017.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG  
NEREVIDIRANOG GODIŠNJEG FINACIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA  
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2016. 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 2016. godinu i četvrti kvartal 2016. godine sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

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

Perina d.o.o.  
Doroteja Stahor



27.01.2017.

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



**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2016

do

31.12.2016

**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: 15

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis: 01669320

PERINA d.o.o.

Osoba za kontakt: Rusković Anto, Kristić Maja

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020414355

Telefaks: 020414366

Adresa e-pošte: aruskovic@excelsa.hr

Prezime i ime: Rusković Anto

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

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

M.P.



(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**EXCELSA**  
**NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik 1

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2016.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	186.568.776	183.602.393
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>	53.961	39.976
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>	53.961	39.976
3. Goodwill	<b>006</b>		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)</b>	<b>010</b>	155.199.846	152.472.417
1. Zemljište	<b>011</b>	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	<b>012</b>	17.879.143	17.144.889
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>	15.134.056	17.199.242
5. Biološka imovina	<b>015</b>		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>	1.049.703	
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>	15.071.518	15.212.251
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	103.086.246	99.936.855
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)</b>	<b>020</b>	31.090.000	31.090.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>022</b>		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>023</b>	31.090.000	31.090.000
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>024</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>025</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>026</b>		
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>027</b>		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>028</b>		
<b>IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)</b>	<b>029</b>	224.969	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>030</b>		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	<b>031</b>		
3. Ostala potraživanja	<b>032</b>	224.969	
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	48.252.175	63.764.615
<b>I. ZALIHE (036 do 042)</b>	<b>035</b>	366.972	562.235
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>	366.972	562.235
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>		
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		
5. Predujmovi za zalihe	<b>040</b>		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>041</b>		
7. Biološka imovina	<b>042</b>		
<b>II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)</b>	<b>043</b>	837.142	6.766.090
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>		
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	793.540	742.296
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	<b>046</b>		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>047</b>		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>048</b>		5.964.499
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	43.602	59.295
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>	40.786.421	51.030.178
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>053</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>054</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>055</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>056</b>	40.786.421	51.030.178
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>		
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>058</b>	6.261.640	5.406.112
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	112.945	143.017
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	234.933.896	247.510.025
<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>	219.827.218	244.375.841
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	124.521.087	124.521.087
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	2.289.896	2.289.896
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	4.992.168	17.985.994
1. Zadržana dobit	<b>073</b>	4.992.168	17.985.994
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	26.670.610	38.225.407
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>	26.670.610	38.225.407
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>		
VII. MANJINSKI INTERES	<b>078</b>		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>080</b>		
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>081</b>		
3. Druga rezerviranja	<b>082</b>		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	9.797.729	1.893.025
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>084</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>085</b>	1.893.025	1.893.025
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>086</b>	7.904.704	
4. Obveze za predujmove	<b>087</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>088</b>		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>089</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>090</b>		
8. Ostale dugoročne obveze	<b>091</b>		
9. Odgođena porezna obveza	<b>092</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	5.136.624	1.097.878
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	33.308	14.900
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>096</b>	2.258.528	
4. Obveze za predujmove	<b>097</b>	3.974	37.025
5. Obveze prema dobavljačima	<b>098</b>	279.004	430.006
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>099</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>100</b>		
8. Obveze prema zaposlenicima	<b>101</b>	161.003	167.116
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	2.253.960	231.216
10. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	<b>103</b>		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>	146.847	217.615
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	172.325	143.281
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	234.933.896	247.510.025
<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	<b>109</b>		
2. Pripisano manjinskom interesu	<b>110</b>		

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

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2016. do 31.12.2016.

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>	47.662.549	6.786.930	54.043.655	8.353.713
1. Prihodi od prodaje	112	47.576.307	6.774.460	53.545.819	7.933.045
2. Ostali poslovni prihodi	113	86.242	12.470	497.836	420.668
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	14.178.216	3.289.020	15.712.606	3.674.956
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	3.222.012	604.492	4.502.537	723.931
a) Troškovi sirovina i materijala	117	308.933	71.965	356.597	97.211
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	2.913.079	532.527	4.145.940	626.720
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	3.268.815	806.702	3.496.129	757.543
a) Neto plaće i nadnice	121	1.743.293	438.129	1.834.037	414.530
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.045.798	250.183	1.149.008	231.837
c) Doprinosi na plaće	123	479.724	118.390	513.084	111.176
4. Amortizacija	124	5.296.439	1.316.750	5.388.910	1.359.908
5. Ostali troškovi	125	1.946.491	471.212	1.958.326	706.526
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	22.037	22.037	36.767	36.767
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128	22.037	22.037	36.767	36.767
7. Rezerviranja	129	56.127	56.127	90.281	90.281
8. Ostali poslovni rashodi	130	366.295	11.700	239.656	
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	545.377	104.061	643.220	348.939
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	104.061	104.061		
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	441.316		643.220	348.939
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	611.951	179.893	748.862	19.937
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	67.000			
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	544.951	179.893	748.862	19.937
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>	48.207.926	6.890.991	54.686.875	8.702.652
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	14.790.167	3.468.913	16.461.468	3.694.893
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	33.417.759	3.422.078	38.225.407	5.007.759
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	33.417.759	3.422.078	38.225.407	5.007.759
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>	6.747.149			
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	26.670.610	3.422.078	38.225.407	5.007.759
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	26.670.610	3.422.078	38.225.407	5.007.759
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	0	0

## DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)

## XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA

1. Pripisana imateljima kapitala matice	155				
2. Pripisana manjinskom interesu	156				

## IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)

I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	26.670.610	3.422.078	38.225.407	5.007.759
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160				
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161				
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162				
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163				
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164				
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165				
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166				
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK	167	0	0	0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	26.670.610	3.422.078	38.225.407	5.007.759

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

## VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA

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

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2016. do 31.12.2016.

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	33.417.759	38.225.407
2. Amortizacija	002	5.296.439	5.388.910
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	228.146	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>38.942.344</b>	<b>43.614.317</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	201.134	1.747.319
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		5.928.948
3. Povećanje zaliha	010		195.263
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	4.895.836	239.656
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>5.096.970</b>	<b>8.111.186</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>33.845.374</b>	<b>35.503.131</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	3.627.888	500
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	368.308	475.393
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>3.996.196</b>	<b>475.893</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	1.411.745	2.918.606
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	4.428.573	10.243.757
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>5.840.318</b>	<b>13.162.363</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>1.844.122</b>	<b>12.686.470</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	15.321.181	9.995.405
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	11.341.723	13.676.784
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035	238.728	
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>26.901.632</b>	<b>23.672.189</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>26.901.632</b>	<b>23.672.189</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	5.099.620	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	855.528
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.162.020	6.261.640
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	5.099.620	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		855.528
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	6.261.640	5.406.112

## IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

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

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

## IZVJESTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

za razdoblje od 1.1.2016 do 31.12.2016

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	124.521.087	124.521.087
2. Kapitalne rezerve	002	61.353.457	61.353.457
3. Rezerve iz dobiti	003	2.289.896	2.289.896
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	4.992.168	17.985.994
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	26.670.610	38.225.407
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>219.827.218</b>	<b>244.375.841</b>
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17 a. Pripisano imateljima kapitala matice</b>	<b>018</b>		
<b>17 b. Pripisano manjinskom interesu</b>	<b>019</b>		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

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



**BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA  
ZA ČETVRTI KVARTAL 2016 GODINE**

Računovodstvene politike u ovom kvartalu identične su onima primjenjivanim tijekom 2015. godine.