

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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.10.2018. – 31.12.2018.
i
01.01.2018. – 31.12.2018.
(NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 27. veljače 2019.

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), 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 128.077.553,21 kuna. Društvo ima izdatih 3.335.801 dionicu. Sve dionice Društva su redovne dionice bez nominalne vrijednosti.

Na dan 31.12.2018. godine Društvo je imalo 18 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 2018. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 89,72% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
1.	Sutivan Investment Anstalt	2.862.972	85,83
2.	CERP	53.604	1,61
3.	Addiko bank (skrbnički račun)	22.015	0,66
4.	Addiko bank (skrbnički račun)	9.399	0,28
5.	Luini Banovac	8.921	0,27
6.	Valter Balinger	8.050	0,24
7.	Nikola Marciuš	7.375	0,22
8.	Croatia banka (skrbnički račun)	7.363	0,22
9.	Interkapital vrijednosni papiri	6.605	0,20
10.	Ivan Lejo	6.414	0,19

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U četvrtom kvartalu 2018. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 10,9 milijuna kuna što je za 1,46 milijuna kuna ili 15% više nego u četvrtom kvartalu 2017. godine (u daljnjem tekstu: četvrti kvartal 2017. ili usporedno razdoblje). Do porasta prihoda došlo je kod oba poslovna segmenta Društva tj. segmenta žičare i segmenta nekretnina. Do porasta prihoda segmenta žičare došlo je zbog povećanja broja putnika za 5,7% u odnosu na usporedno razdoblje u sinergiji s većim cijenama putnih karata. Do porasta prihoda segmenta nekretnina prvenstveno je došlo radi činjenice da je u cjelokupnom četvrtom kvartalu 2018. godine Društvo ostvarivalo zakupninu od nekretnine Ljetnikovac Pucić dok je u usporednom razdoblju Društvo ostvarilo zakupninu od ove nekretnine samo u mjesecu listopadu, zbog promjene zakupnika i potrebe da novi zakupnik izvede opsežno preuređenje objekta, uslijed čega je bio oslobođen plaćanja zakupnine u mjesecima studenom i prosincu 2017. godine. Porastu prihoda segmenta nekretnina doprinijelo je i redovito godišnje povećanje zakupnina sukladno ugovorenoj indeksaciji zakupnina u svim ugovorima o zakupu.

U četvrtom kvartalu 2018. godine poslovni rashodi iznosili su 13,94 milijuna kuna naspram 11,64 milijuna kuna u usporednom razdoblju. Radi pravilnog razumijevanja performansi Društva u četvrtom kvartalu 2018. godine naspram usporednog razdoblja valja navesti da su oba perioda opterećena rezervacijama kako će nastavno biti izloženo. U četvrtom kvartalu 2018. godine izvršeno je rezerviranje iznosa od 8,57 milijuna kuna a što se odnosi na tužbu grada Dubrovnika zbog neplaćene koncesijske naknade u periodu od ožujka 2014. godine do lipnja 2017. godine. Kako je Carinska uprava krajem listopada 2018. godine prisilno naplatila od Društva iznos od 17,67 milijuna kuna na ime neplaćene koncesijske naknade u periodu od 24. kolovoza 2015. godine do 31. listopada 2017. godine to je valjalo izvršiti rezervaciju na ime utužene koncesijske naknade za period u kojem se tužba grada Dubrovnika i rješenje Carinske uprave vremenski ne preklapaju, tj. za period od 01.03.2014. do 23.08.2015. godine. U odnosu na naplatu izvršenu od strane Carinske uprave u iznosu od 17,67 milijuna kuna ističe se da je Društvo na ime neplaćene koncesijske naknade a na teret rezultata 2016. i 2017. godine bilo izvršilo rezervaciju u ukupnom iznosu od 16,84 milijuna kuna, kako je bilo navedeno u konačnim godišnjim rezultatima za 2016. i 2017. godinu. Nakon izvršene naplate od strane Carinske uprave (17,67 milijuna kuna) iznos koji prelazi ukupnu rezervaciju i koji predstavlja zatezne kamate (0,83 milijuna kuna) predstavlja trošak kamata za koji su umanjene pozitivne tečajne razlike četvrtog kvartala 2018. godine. Tako, porast poslovnih rashoda četvrtog kvartala 2018. godine proizilazi iz porasta iznosa rezervacija za jedan milijun kuna te troškova osoblja za 0,38 milijuna kuna. Do porasta troškova osoblja za 0,38 milijuna kuna došlo je zbog većeg broja zaposlenih nego u usporednom razdoblju te drukčijeg vremenskog rasporeda troška jednog bonusa koji je isplaćen u četvrtom kvartalu 2018. godine dok je u 2017. godini bio isplaćen u trećem kvartalu.

Financijski prihod četvrtog kvartala 2018. godine iznosi 3,95 milijuna kuna a proizilazi prvenstveno iz primljene dividende od društva Jadranski luksuzni hoteli d.d. u iznosu od 4,73 milijuna kuna (za razliku između primljene dividende i iskazanog financijskog prihoda umanjene su negativne tečajne razlike). Financijski rashodi četvrtog kvartala

2018. godine iznose 78 tisuća kuna te je tako netto financijski rezultat četvrtog kvartala dobit u iznosu od 3,87 milijuna kuna.

Ukupni prihodi u četvrtom kvartalu 2018. godine iznosili su 14,86 milijuna kuna naspram 9,53 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje prihoda od 5,3 milijuna kuna odnosno 56%. Istovremeno, ukupni rashodi su realizirani u iznosu od 14,02 milijuna kuna naspram 11,87 milijuna kuna usporednom razdoblju što predstavlja povećanje rashoda za 2,15 milijuna kuna odnosno 18%.

Slijedom navedenog, u ovom kvartalu ostvarena je dobit (prije oporezivanja) u iznosu od 0,83 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju bio zabilježen gubitak u iznosu od 2,34 milijuna kuna.

Kumulativno, tijekom 2018. godine ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 69,32 milijuna kuna naspram 63,08 milijuna u 2017. godini (u daljnjem tekstu: 2017. godina ili usporedno razdoblje) što je povećanje poslovnih prihoda od 6,24 milijuna kuna odnosno 9,9% u odnosu na usporedno razdoblje. Razlozi za ovakvo povećanje poslovnih prihoda proizilaze iz povećanja prihoda segmenta žičare do čega je došlo zbog povećanje broja putnika od 4,4% u odnosu na usporedno razdoblje u kombinaciji s povećanim cijenama. Segment poslovanja nekretninama ostvario je pad poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje a to zbog izostanka zakupnine od nekretnine Ljetnikovac Pucić u prvim mjesecima 2018. godine budući je u tijeku bila opsežna rekonstrukcija ovog objekta.

U 2018. godini ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 25,53 milijuna kuna naspram 23,6 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda u iznosu od 1,92 milijuna kuna ili 8,1%. Do porasta usporedivih poslovnih rashoda u 2018. godini došlo je uglavnom zbog većeg troška plaća što je rezultat većeg broja zaposlenih nego u 2017. godini.

Netto financijski rezultat u 2018. godini je dobit od 3,6 milijuna kuna dok je u usporednom razdoblju ostvaren gubitak u iznosu od 0,39 milijuna kuna.

Ukupni prihodi u 2018. godini ostvareni su u iznosu od 74,09 milijuna kuna naspram 63,18 milijuna kuna u usporednom razdoblju što je povećanje ukupnih prihoda od 10,9 milijuna kuna odnosno 17,2%. Ukupni rashodi u 2018. godini ostvareni su u iznosu od 27,31 milijuna kuna naspram 24,08 milijuna kuna u 2017. godini što predstavlja povećanje ukupnih rashoda od 3,23 milijuna kuna odnosno 13,4%.

Slijedom navedenog, u 2018. godini Društvo je ostvarilo dobit prije oporezivanja u iznosu od 46,78 milijuna kuna naspram 39,09 milijuna kuna u 2017. godini što predstavlja rast dobiti prije oporezivanja od 19,6%.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

U periodu na koji se izvješće odnosi Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

V Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo nema podružnica.

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

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

Obzirom na činjenicu da Društvo na kraju 2018. godine nema nikakvih kreditnih zaduženja to ne postoji rizik promjene kamatnih stopa u odnosu na negativne kamate.

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

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Krajem siječnja 2019. godine Trgovački sud u Dubrovniku donio je presudu po tužbi Republike Hrvatske kojom tužitelj od Društva potražuje naknadu za stjecanje bez osnove na ime neplaćene koncesijske naknade u periodu srpanj 2010. – veljača 2014. godine u iznosu od 8,07 milijuna kuna. Prvostupanjskom presudom je takav tužbeni zahtjev usvojen a Društvo je na istu presudu uložilo žalbu.

U odnosu na ovu tužbu Društvo nije izvršilo nikakve rezervacije u svojim poslovnim knjigama budući predmetnu tužbu smatra neosnovanom te s visokom dozom sigurnosti smatra da će predmetna presuda po žalbi Društva biti ukinuta.

VIII Kodeks korporativnog upravljanja

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković

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

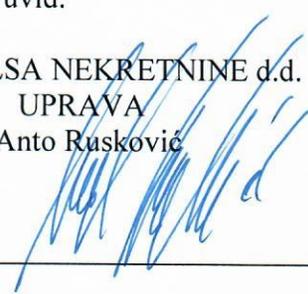
Ovime ja, Anto Rusković, jedini član Uprave Društva, izjavljujem da su privremena godišnja financijska izvješća društva Excelsa nekretnine d.d. sastavljena uz primjenu pozitivnih propisa i Međunarodnih računovodstvenih standarda financijskog izvješćivanja. Izvješća daju cjeloviti i istinit prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka odnosno ukupnih rezultata poslovanja u četvrtom kvartalu 2018. godine i cjelokupnoj 2018. godini.

Obzirom na rok za dostavu izvješća za četvrti kvatal, što je ujedno i rok za dostavu privremenih godišnjih izvješća za 2018. godinu, postoji mogućnost da zbog različitih utjecaja (nisu pristigli svi računi, nije dovršena inventura, revizori nisu pregledali poslovne knjige) konačni godišnji rezultati poslovanja budu odstupali od onih navedenih u ovom izvješću.

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća danih tijekom 2018. godine te kao u onih za prethodnu godinu (2017.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



Dubrovnik, 27. veljače 2019.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE PRIVREMENOG
NEREVIDIRANOG GODIŠNJEG FINACIJSKOG IZVJEŠTAJA EXCELSA
NEKRETNINE d.d. I ČETVRTI KVARTAL 2018. 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 2018. godinu i četvrti kvartal 2018. 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

26.02.2019.



PERINA_{d.o.o.}
DUBROVNIK

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2018

do

31.12.2018

Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj (OIB): 22446249957

Tvrtka izdavateljca: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Poštanski broj i mjesto: 20000

DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: SVETOG ĐURDA 1

Adresa e-pošte:

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 98 DUBROVNIK

Šifra i naziv županije: 19 DUBROVAČKO-NERETVANSKA

Broj zaposlenih: 18

(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@en.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.

**EXCELSA
NEKRETNINE**

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

Dioničko društvo Dubrovnik 1

BILANCA
stanje na dan 31.12.2018.

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	182.208.177	179.684.781
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	75.572	151.967
1. Izdaci za razvoj	004		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	25.992	52.807
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	49.580	99.160
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	148.006.933	145.407.142
1. Zemljište	011	2.858.794	2.892.684
2. Građevinski objekti	012	16.600.132	15.497.450
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	16.223.346	15.118.801
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	51.677	
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.364.051	15.513.355
8. Ostala materijalna imovina	018	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	96.788.547	96.264.466
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	31.090.000	31.090.000
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023		
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	31.090.000	31.090.000
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	3.035.672	3.035.672
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	83.808.945	103.334.836
I. ZALIHE (036 do 042)	035	583.866	583.866
1. Sirovine i materijal	036	583.866	583.866
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	674.644	8.065.812
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	650.111	714.435
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		7.338.541
6. Ostala potraživanja	049	24.533	12.836
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	75.136.480	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	75.136.480	
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	058	7.413.955	94.685.158
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	125.145	103.771
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	266.142.267	283.123.388
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	244.581.108	271.353.322
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	128.077.553	128.077.553
II. KAPITALNE REZERVE	064	61.353.457	61.353.457
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	2.289.896	2.289.896
1. Zakonske rezerve	066	2.289.896	2.289.896
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	20.864.019	32.845.396
1. Zadržana dobit	073	20.864.019	32.845.396
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	31.996.183	46.787.020
1. Dobit poslovne godine	076	31.996.183	46.787.020
2. Gubitak poslovne godine	077		
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	546.888	546.888
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082	546.888	546.888
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	461.352	549.912
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	461.352	549.912
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086		
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	3.529.617	1.963.761
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	14.900	14.900
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096		
4. Obveze za predujmove	097	51.840	137.832
5. Obveze prema dobavljačima	098	709.817	927.070
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	179.756	209.156
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	2.285.713	335.711
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	287.591	339.092
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	17.023.302	8.709.505
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	266.142.267	283.123.388
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
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 01.01.2018. do 31.12.2018.

Obveznik: EXCELSA NEKRETNINE d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	63.085.984	9.446.169	69.328.013	10.906.563
1. Prihodi od prodaje	112	62.979.026	9.446.169	69.204.528	10.906.563
2. Ostali poslovni prihodi	113	106.958		123.485	
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	23.601.894	11.647.733	25.531.319	13.945.293
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	4.044.180	1.002.803	4.763.640	1.652.326
a) Troškovi sirovina i materijala	117	382.139	67.480	466.712	111.279
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	3.662.041	935.323	4.296.928	1.541.047
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	3.675.164	804.844	4.112.209	1.183.315
a) Neto plaće i nadnice	121	1.979.276	447.865	2.218.360	649.105
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.156.529	238.862	1.290.351	360.550
c) Doprinosi na plaće	123	539.359	118.117	603.498	173.660
4. Amortizacija	124	5.465.109	1.368.777	5.524.311	1.395.739
5. Ostali troškovi	125	2.492.550	546.418	2.207.749	790.503
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128				
7. Rezerviranja	129	7.685.203	7.685.203	8.654.905	8.654.905
8. Ostali poslovni rashodi	130	239.688	239.688	268.505	268.505
III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	93.440	88.922	4.770.385	3.952.534
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132				
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	93.440	88.922	4.770.385	3.952.534
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	486.084	229.790	1.780.059	78.897
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138				
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	486.084	229.790	1.780.059	78.897
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141				
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142				
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143				
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144				
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145				
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	63.179.424	9.535.091	74.098.398	14.859.097
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	24.087.978	11.877.523	27.311.378	14.024.190
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	39.091.446	-2.342.432	46.787.020	834.907
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	39.091.446	0	46.787.020	834.907
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	2.342.432	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151	7.095.263			
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	31.996.183	-2.342.432	46.787.020	834.907
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	31.996.183	0	46.787.020	834.907
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	2.342.432	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	31.996.183	-2.342.432	46.787.020	834.907
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	31.996.183	-2.342.432	46.787.020	834.907

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 01.01.2018. do 31.12.2018.

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	39.091.446	46.787.020
2. Amortizacija	002	5.465.109	5.524.311
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	163.201	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	877.336	
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	45.597.092	52.311.331
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	214.355	1.565.856
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009		3.630.712
3. Povećanje zaliha	010	21.631	
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		16.864.843
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	235.986	22.061.411
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	45.361.106	30.249.920
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	93.440	30.822
4. Novčani primici od dividendi	018		4.733.222
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		75.136.480
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	93.440	79.900.524
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	1.035.221	2.997.283
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	25.732.477	
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	26.767.698	2.997.283
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	76.903.241
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	26.674.258	0
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
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		132.848
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	0	132.848
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	16.679.005	20.014.806
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	16.679.005	20.014.806
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	038	16.679.005	19.881.958
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	2.007.843	87.271.203
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	5.406.112	7.413.955
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	2.007.843	87.271.203
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	7.413.955	94.685.158

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 (015 – 014 + 027 – 026 + 039 – 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 1.1.2018 do 31.12.2018

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Teuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	128.077.553	128.077.553
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	20.864.019	32.845.396
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	31.996.183	46.787.020
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006		
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija finansijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	244.581.108	271.353.322
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		
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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA IZVJEŠĆA
ZA ČETVRTI KVARTAL 2018. GODINE**

Računovodstvene politike u ovom kvartalu identične su onima primjenjivanim tijekom 2017. godine.