

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

MEĐUIZVJEŠĆE UPRAVE
ZA RAZDOBLJE 01.01.2016. – 31.03.2016.
(NEKONSOLIDIRANO)

Dubrovnik, 27. travnja 2016.

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), Korčuli (poslovna zgrada i poslovni prostor u poslovnoj zgradi), Splitu (poslovna zgrada), Šibeniku (poslovni prostori u zgradi), Puli (poslovni prostor u zgradi) i Poreču (poslovni prostor u zgradi). Od srpnja 2010. godine Društvo je stavilo u pogon žičaru Dubrovnik – brdo Srđ kojom upravlja i istu gospodarski iskorištava.

Nekretnine Društva su uglavnom u srednjoročnom ili dugoročnom zakupu.

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

Društvo ima 14 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. ožujka 2016. godine 10 najvećih dioničara Društva skupa su držali 88,97% dionica Društva, tj:

	Dioničar	Broj dionica	%
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 Balinger	6.900	0,20
6.	Frano Bungić	6.756	0,20
7.	Ivan Lejo	6.414	0,19
8.	Tomislav Tadić	5.341	0,16
9.	Josip Crnić	5.100	0,15
10.	Hypo Alpe Adria Bank/Tomislav Svetina	4.706	0,14

II Poslovanje u razdoblju izvješćivanja

U prva 3 mjeseca 2016. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 3,31 milijun kuna naspram 3,57 milijuna kuna u istom razdoblju 2015. godine (u daljnjem tekstu: usporedno razdoblje) što predstavlja pad poslovnih prihoda od 7,3%. Isključivi razlog za pad poslovnih prihoda u odnosu na usporedno razdoblje je izostanak prihoda od žičare u razdoblju 01.01.2016 – 04.03.2016., u kojem periodu je žičara bila zatvorena zbog opsežnih radova na ugradnji poboljšica na opremi i objektima, radovima na održavanju i investicijskom održavanju objekata te radovima održavanja opreme propisanim od strane proizvođača za šestu godinu rada. Odjel nekretnina je u prvom kvartalu 2016. godine ostvario 1% veće prihode nego u usporednom razdoblju. Porast prihoda ovog odjela je ostvaren kao posljedica činjenice da je u sve ugovore o zakupu ugrađen mehanizam za godišnje povećanje zakupnine no, kako je taj mehanizam povezan s cijenom novca na međunarodnom tržištu, to je porast u 2016. godini u odnosu na prethodnu godinu relativno nizak. Istovremeno, budući su sve zakupnine u ugovorima o zakupu povezan s valutom EUR, na rezultate ovog odjela u odnosu na usporedno razdoblje negativno je utjecao tečaj valute EUR koji je u prvom kvartalu 2016. godine bio niži nego u usporednom razdoblju.

U isto vrijeme realizirani su poslovni rashodi u iznosu od 3,084 milijuna kuna naspram 3,004 milijuna kuna u usporednom razdoblju, što predstavlja povećanje poslovnih rashoda za 2,6%. Do povećanja poslovnih rashoda došlo je zbog troškova povezanih s održavanjem zgrada i opreme žičare te povećanim troškovima osoblja povezanim s radovima održavanja opreme i zgrada žičare kao i investicijskim radovima na istima. Napominje se da još uvijek nisu zaprimljeni svi računi za troškove održavanja zgrada i opreme žičare u navedenom periodu te će stoga ti troškovi ući u drugi kvartal 2016. godine.

Za istaknuti je da se, vrijedonosno mjereno, većina radova na zgradama i opremi žičare obavljenim u periodu od studenog 2015. godine do ožujka 2016. godine odnosi na investiciju u modificiranje kabina žičare, zamjenu oštećene opreme novom te više različitih poboljšica na zgradama žičare a koji radovi predstavljaju kapitalne investicije a ne troškove. Tako, izdatak za modificiranje kabina žičare doveo je do povećanja vrijednosti imovine u bilanci na bilančnoj poziciji «Materijalna imovina», stavka «Alati, pogonski inventar i transportna imovina». Istovremeno, izdatak za radove na zgradama žičare, a koji radovi su predstavljali investicijsko održavanje, knjižen je na bilančnu poziciju «Materijalna imovina», stavka «Građevinski objekti». Svi računi odnoseći na investiciju i investicijsko održavanje žičare još uvijek nisu zaprimljeni.

Financijski prihodi ostvareni su u iznosu od 400 tisuća kuna dok su usporednom razdoblju iznosili 721 tisuću kuna a razlozi za ovaj pad financijskih prihoda su manji primici od kamata po deviznim depozitima koje Društvo drži, do čega je došlo zbog stalnog pada kamatnih stopa, te manje pozitivne tečajne razlike po kreditu. Financijski rashodi ostvareni su u iznosu od 940 tisuća kuna dok su u usporednom razdoblju iznosili 727 tisuća kuna. Osnovni razlog za ovaj rast financijskih rashoda su negativne tečajne

razlike na eurske depozite koje Društvo drži. Naime, u prvom kvartalu 2016. godine negativne tečajne razlike na eurske depozite iznosile su ukupno 594 tisuće kuna.

Sukladno navedenom, ukupni prihodi prvog tromjesečja 2016. godine iznosili su 3,71 milijuna kuna naspram 4,29 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja pad ukupnih prihoda od 13,5%. Ukupni rashodi prvog tromjesečja 2016. godine iznosili su 4,02 milijuna kuna naspram 3,73 milijuna kuna u usporednom razdoblju što predstavlja povećanje ukupnih rashoda za 7,77%.

Tako je Društvo u prvom kvartalu 2016. godine ostvarilo gubitak u iznosu od 313 tisuća kuna dok je u usporednom razdoblju ostvarena dobit u iznosu od 560 tisuća kuna.

III Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja

Društvo u razdoblju izvješćivanja nije ulagalo u istraživanje.

IV Informacija odnoseća na stjecanje vlastitih dionica

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

V Informacija o postojanju podružnica Društva

Društvo nema podružnica.

VI Informacija o izloženosti Društva cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku 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 (i) Društvo još uvijek otplaćuje kredit uzet od domaće banke radi izvođenja projekta obnove žičare, čija je glavnica iznosila 2,3 milijuna eura a na 31.12.2015. godine njen neotplaćeni dio iznosi 1,33 milijuna EUR te (ii) na postojanje eurskih depozita to će na rezultate Društva i u budućnosti utjecati tečajne razlike.

Također, 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.

Kako je i navedeno u Međuzvješću za treći kvartal 2015. godine, te opetovano u Međuzvješću za četvrti kvartal te Konačnom godišnjem izvješću za 2015. godinu, na dan 26. listopada 2015. godine Gradsko vijeće grada Dubrovnika donijelo je zaključak o davanju koncesije Društvu za upravljanje žičarom. Predmetnim zaključkom 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 kuna mjesečno a na rok od «do 50 godina». Obzirom na činjenicu da predmetnim zaključkom rok na koji se koncesija daje nije točno određen, to će biti nužno nastaviti razgovore između Grada i Društva, budući je u koncesijskom ugovoru koji se ima sklopiti nužno odrediti rok brojem godina a ne navođenjem maksimuma. Pravni osnov za obračun i naplatu koncesijske naknade je koncesijski ugovor kojim će biti određena sva prava i obveze davatelja koncesije i koncesionara te će tek po njegovu sklapanju te stupanju na snagu Društvo biti u mogućnosti potpuno i točno obavijestiti o svim relevantnim koncesijskim uvjetima.

VII Događaji nakon razdoblja izvješćivanja

Na sjednici održanoj 05. travnja 2016. godine Nadzorni odbor je donio Odluku o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća za 2015. godinu te Prijedlog odluke o uporabi dobiti ostvarene poslovanjem u 2015. godini.

Odluka o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća za 2015. godinu te Prijedlog odluke o uporabi dobiti ostvarene poslovanjem u 2015. godini objavljene su kao dio Konačnih godišnjih financijskih izvješća za 2015. godinu.

Na dan 26. travnja 2016. godine Društvu je od strane grada Dubrovnika dostavljen prijedlog koncesijskog ugovora. Nakon što ugovor bude usuglašen, sklopljen te stupi na snagu Društvo će obavijestiti o ugovorenim koncesijskim uvjetima.

VII 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

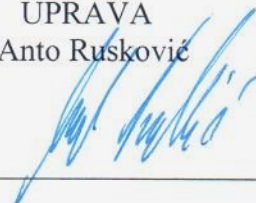
**IZJAVA OSOBE ODGOVORNE ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH
IZVJEŠĆA (UPRAVA)**

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

Računovodstvene politike i metode izračuna primjenjene u predmetnim financijskim izvješćima iste su kao kod izvješća za prethodnu godinu (2015.).

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

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.
UPRAVA
Anto Rusković



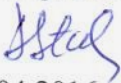

**EXCELSA
NEKRETNINE**
Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 27. travnja 2016.

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH
IZVJEŠTAJA EXCELSA NEKRETNINE d.d. ZA PRVI 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 tromjesečni financijski izvještaji Excelsa nekretnina d.d. sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvješćivanja, te da daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Excelsa nekretnina d.d.

Perina d.o.o.
Doroteja Stahor


26.04.2016.

PERINA d.o.o.
DUBROVNIK

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2016

do

31.3.2016

Tromjesečni financijski izvještaj poduzetnika TFI-POD

Matični broj (MB): 02122839

Matični broj subjekta (MBS): 090018198

Osobni identifikacijski broj
(OIB): 22446249957

Tvrtna izdavalatelja: 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: 13

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6820

Tvrtna 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. Međuizvještaj posloводства,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavalatelja.

M.P.



(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**EXCELSA
NEKRETNINE**

Dioničko društvo Dubrovnik 1

BILANCA
stanje na dan 31.03.2016.

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	186.568.776	186.838.680
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	53.961	50.465
1. Izdaci za razvoj	004	0	
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	53.961	50.465
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	155.199.846	155.473.246
1. Zemljište	011	2.858.794	2.858.794
2. Građevinski objekti	012	17.879.143	17.753.040
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	15.134.056	17.370.610
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	1.049.703	
7. Materijalna imovina u pripremi	017	15.071.518	15.071.518
8. Ostala materijalna imovina	018	120.386	120.386
9. Ulaganje u nekretnine	019	103.086.246	102.298.898
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	31.090.000	31.090.000
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		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	224.969	224.969
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032	224.969	224.969
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	48.252.175	46.151.875
I. ZALIHE (036 do 042)	035	366.972	496.517
1. Sirovine i materijal	036	366.972	496.517
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	837.142	1.357.749
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		
2. Potraživanja od kupaca	045	793.540	1.042.109
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		232.867
6. Ostala potraživanja	049	43.602	82.773
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	40.786.421	40.191.621
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	40.786.421	40.191.621
7. Ostala financijska imovina	057		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	058	6.261.640	4.105.988
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059	112.945	13.137
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	234.933.896	233.003.692
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	219.827.218	219.513.535
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	124.521.087	124.521.087
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	4.992.168	31.662.778
1. Zadržana dobit	073	4.992.168	31.662.778
2. Preneseni gubitak	074		
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	26.670.610	-313.683
1. Dobit poslovne godine	076	26.670.610	
2. Gubitak poslovne godine	077		313.683
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	9.797.729	9.682.453
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085	1.893.025	1.893.025
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086	7.904.704	7.789.428
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	5.136.624	3.547.320
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	33.308	33.308
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096	2.258.528	2.225.591
4. Obveze za predujmove	097	3.974	3.110
5. Obveze prema dobavljačima	098	279.004	340.658
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	161.003	185.567
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	2.253.960	605.711
10. Obveze s osnovu udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	146.847	153.375
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106	172.325	260.384
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	234.933.896	233.003.692
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjavanje 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.

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2016. do 31.03.2016.

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	3.571.894	3.571.894	3.310.863	3.310.863
1. Prihodi od prodaje	112	3.567.299	3.567.299	3.310.022	3.310.022
2. Ostali poslovni prihodi	113	4.595	4.595	841	841
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	3.004.923	3.004.923	3.084.127	3.084.127
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	502.968	502.968	675.546	675.546
a) Troškovi sirovina i materijala	117	53.580	53.580	33.710	33.710
b) Troškovi prodane robe	118				
c) Ostali vanjski troškovi	119	449.388	449.388	641.836	641.836
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	635.694	635.694	694.598	694.598
a) Neto plaće i nadnice	121	343.974	343.974	369.639	369.639
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	198.427	198.427	223.021	223.021
c) Doprinosi na plaće	123	93.293	93.293	101.938	101.938
4. Amortizacija	124	1.347.967	1.347.967	1.317.736	1.317.736
5. Ostali troškovi	125	513.699	513.699	396.247	396.247
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				
8. Ostali poslovni rashodi	130	4.595	4.595		
III. FINACIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	721.069	721.069	400.494	400.494
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	93.267	93.267		
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	627.802	627.802	400.494	400.494
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136				
IV. FINACIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	727.885	727.885	940.913	940.913
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	160.267	160.267		
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	567.618	567.618	940.913	940.913
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	4.292.963	4.292.963	3.711.357	3.711.357
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	3.732.808	3.732.808	4.025.040	4.025.040
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	560.155	560.155	-313.683	-313.683
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	560.155	560.155	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	0	0	313.683	313.683
XII. POREZ NA DOBIT	151				
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	560.155	560.155	-313.683	-313.683
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	560.155	560.155	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	0	0	313.683	313.683

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	560.155	560.155	-313.683	-313.683
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	560.155	560.155	-313.683	-313.683

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 01.01.2016. do 31.03.2016.

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	560.155	-313.683
2. Amortizacija	002	1.347.967	1.317.736
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003		
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006		
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	1.908.122	1.004.053
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	1.650.899	466.371
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	819.035	248.569
3. Povećanje zaliha	010		129.545
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	2.469.934	844.485
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	0	159.568
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	561.812	0
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015	3.623.293	
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017	118.515	49.622
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019	14.546.263	
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	18.288.071	49.622
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	40.882	1.770.042
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		594.800
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	40.882	2.364.842
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	18.247.189	0
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	0	2.315.220
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		
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	13.070.737	
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	13.070.737	0
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	037	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	038	13.070.737	0
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	4.614.640	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	2.155.652
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.162.020	6.261.640
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	4.614.640	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		2.155.652
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	5.776.660	4.105.988

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 FINANCIJSKIH 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 FINANCIJSKIH	038	0	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH	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 **1.1.2016** do **31.3.2016**

Naziv pozicije	1	AOP oznaka	2	Prethodna godina	3	Tekuća godina	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		31.662.778	
5. Dobit ili gubitak tekuće godine		005		26.670.610		-313.683	
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		219.827.218		219.513.535	
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 PRVI KVARTAL 2016 GODINE**

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