



Terra Firma dioničko društvo za ulaganje u nekretnine  
Zagreb, Budmanijeva 3  
OIB: 22198253360

Zagreb, 24.04.2024.

**IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA  
I GRUPE  
TERRA FIRMA U 2023. GODINI**

Uprava Društva podnosi Godišnje izvješće o stanju Društva i Grupe Terra Firma d.d. za 2023. godinu.

Godišnje izvješće o stanju Društva i Grupe Terra Firma d.d. za 2023. godinu sa svim prilogima objavljuje se na Zagrebačkoj burzi, na stranicama Hrvatske agencije za nadzor financijskih institucija i na stranicama Društva, te se podnosi Glavnoj skupštini. Ovaj dokument se podnosi Glavnoj skupštini uz godišnji financijski izvještaj, sukladno odredbi članka 250.a i 250.b Zakona o trgovačkim društvima, dok se izvješće Nadzornog odbora Glavnoj skupštini podnosi kao zaseban dokument. Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvješćivanja, te su revidirani u skladu s međunarodnim revizijskim standardima. Godišnje izvješće sastavljeno je sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, te obuhvaća objektivno stanje u društvu Terra Firma d.d. i društva uključenih u konsolidaciju kao cjeline.

Temeljni kapital društva iznosi 1.000.00000 eur, te je podijeljen na 36.000 redovnih dionica na ime. Dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. pod oznakom TRFM-R-A te su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

U razdoblju od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine trgovano je sa 1.542 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 86,74 eur po dionici, te je ostvaren promet od 133.759 eur.

Skupština društva održala se 31.05.2023. godine. Uprava i Nadzorni odbor dobili su razrješnicu za svoj rad u 2022. godini.

U toku 2023. godine Nadzorni odbor nadzirao je vođenje poslova društva održavanjem redovnih sjednica na kojima je Uprava podnosila odgovarajuća izvješća. Na sjednicama Nadzornog odbora raspravljalo se i odlučivalo o svim pitanjima iz nadležnosti tog tijela popisane ZTD-om i Statutom Društva.

Na 31.12.2023. godine u Društvu je bilo zaposleno 5 zaposlenika, dok je u Grupi bilo zaposleno ukupno 6 zaposlenika na 31.12.2023. godine. Društvo zastupaju direktori Matija Žagar i Lucija Štengl.

Za obavljanje stručnih poslova društva unutar društva i grupe koristila su se uslugama vanjskih suradnika (usluge računovodstva, geodezije, arhitekture, marketinga i sl.).

Tijekom poslovne 2023. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja propisan od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Zagrebačke burze. Sve informacije o izdavatelju određene zakonom te informacije koje su u interesu dioničara objavljene su na svim propisanim mjestima. Obrazloženja vezana uz odstupanja, ako postoje, od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo je iznijelo u Godišnjem upitniku dostavljenom Zagrebačkoj burzi.

Od 1. siječnja 2023. godine Republika Hrvatska postala je 20. država članica europodručja, čime je euro postao službena novčana jedinica i zakonsko sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj. U skladu sa Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, fiksni tečaj konverzije određen je na razini 1 euro = 7,53450 kuna.

## **STRUKTURA IMOVINE**

Grupa Terra Firma d.d. sastoji se od društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine i povezanih društva Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o. i Taurus Ulaganja d.o.o. koja su u 100 % vlasništvu Terra Firme d.d. te društva Falarica d.o.o., Terra West d.o.o., Terra Pharos d.o.o., Indigo Centar d.o.o. i Terra Properties d.o.o. koja su u 50% vlasništvu Terra Firme d.d.

Na dan 31.12.2023. godine grupa Terra Firma je u svom portfelju imala nekretnina knjigovodstvene vrijednosti 5.426.291 eura.

Na dan 31.12.2023. godine društvo Terra Firma d.d. u svom portfelju ima nekretnine čija ukupna knjigovodstvena vrijednost iznosi 2.780.939 eura.

Fer vrijednost obveza i potraživanja na dan izvještavanja izračunata je i prikazana u financijskim izvještajima u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima.

## **AKTIVNOSTI U DRUŠTVU U PROMATRANOM RAZDOBLJU**

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2023. godine Društvo je kupilo nekretnine nabavne vrijednosti 815.536 eur te steklo 50% udjela u društvu Terra Properties d.o.o. koje je od prvog polugodišta 2023. godine predmet konsolidacije.

Društvo je ostvarilo prihod od najma nekretnina i opreme u razdoblju od 01.01. do 31.12.2023. koji iznosi 238.665 eur, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 192.895 eur i veći je za 23,5 %.

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2023. godine Društvo je realiziralo prodaju nekretnina za 1.286.330 eur te je ostvaren prihod od prodaje istih u iznosu 508.229 eur.

Dobit prije oporezivanja koje je Društvo ostvarilo za razdoblje od 01.01. do 31.12.2023. godine iznosi 501.506 eur, dok je za isto razdoblje prethodne godine iznosila 607.267 eur.

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2023. godine Grupa je kupila nekretnine nabavne vrijednosti 1.257.680 eur.

Grupa je ostvarila prihod od najma nekretnina i opreme u razdoblju od 01.01. do 31.12.2023. koji iznosi 372.259 eur, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 291.299 eur i veći je za 27,9 %.

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2023. godine Grupa je realizirala prodaju nekretnina za 1.506.930 eur, te je ostvaren prihod od prodaje istih u iznosu 553.880 eur.

Ukupna dobit prije oporezivanja za razdoblje od 01.01. do 31.12.2023. godine iznosi 618.033 eur, za isto razdoblje prethodne godine dobit je iznosila 674.060 eur, dok dobit prije poreza pripisana imateljima kapitala matice iznosi 565.637 eur, a za isto razdoblje prethodne godine dobit je iznosila 648.789 eur.

## **RIZICI POSLOVANJA**

U svom redovnom poslovanju, Društvo je izloženo raznim rizicima kao što su financijski rizik (valutni rizik, rizik likvidnosti), rizik kamatnih i poreznih stopa (predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne zakone na način koji će negativno utjecati na profitabilnost ulaganja imovine društva), te tržišni rizik, odnosno rizik ulaganja zbog nestabilnosti tržišta nekretnina uzrokovane općim gospodarskim padom.

Tržište nekretnina u direktnoj je ovisnosti o kupovnoj moći građana i tvrtki, te kreditnoj politici i poreznim stopama na investicije.

## **UTJECAJ RUSKE INVAZIJE NA UKRAJINU NA POSLOVANJE**

Društvo i Grupa Terra Firma nisu osjetili utjecaj ruske invazije na Ukrajinu na poslovanje.

## BUDUĆI RAZVOJ

Cilj Uprave je da društvo postane jedno od vodećih društava za upravljanje nekretninama na području Republike Hrvatske. Prioritet je povećati imovinu društva unaprjeđenjem poslovanja i ulaganjem u razvoj novih usluga, kako bi povrat na imovinu (primjerice u obliku prihoda od zakupa) bio dovoljan ne samo za pokrivanje troškova, već i za ostvarivanje dobiti društva na korist svih dioničara.

## DOGAĐAJI NAKON PROMATRANOG RAZDOBLJA

Nakon promatranog razdoblja nije došlo do značajnijih promjena u poslovanju Društva i Grupe Terra Firma.

## IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Odgovorne osobe kod izdavatelja Terra Firma d.d. za sastavljanje financijskog izvještaja za 2023. godine su:

- Matija Žagar, direktor društva Terra Firma d.d.
- Lucija Štengl, direktor društva Terra Firma d.d.

Temeljem odredbi članka 407. i članka 410. Zakona o tržištu kapitala odgovorne osobe daju izjavu:

I. Prema našem najboljem saznanju financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine, sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, računa dobiti i gubitka, financijskog položaja i poslovanja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline.

II. Izvještaj posloводства za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izloženi kao cjelina.

**Terra Firma d.d.**  
**Matija Žagar, direktor**



**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

**Lucija Štengl, direktor**



## OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2023

do

31.12.2023

Godina:

2023

## Godišnji financijski izvještaji

Matični broj (MB): 01924797

Oznaka matične države  
članice izdatelja:

HR

Matični broj  
subjekta (MBS): 040211518Osobni identifikacijski  
broj (OIB): 22198253360

LEI: 74780000O06HVTU7F674

Šifra ustanove: 3709

Tvrka izdatelja: TERRA FIRMA d.d.

Poštanski broj i mjesto: 10000

Zagreb

Ulica i kućni broj: Budmanijeva 3

Adresa e-pošte: info@terrafirma.hr

Internet adresa: www.terrafirma.hr

Broj zaposlenih (krajem  
izvještajnog razdoblja): 5

Konsolidirani izvještaj: KN (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: RD (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis: Da (Da/Ne)

Taurus Ulaganja d.o.o.

(tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Štengl Lucija

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 091/ 604 3651

Adresa e-pošte: lucija.stengl@terrafirma.hr

Revizorsko društvo: Russell Bedford Croatia revizija d.o.o.

(tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: Mirsad Latović

(ime i prezime)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2023.

u eurima

<b>Obveznik: TERRA FIRMA d.d.</b>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	3.601.465	3.871.792
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	2.591	49
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>	2.591	49
3. Goodwill	<b>006</b>	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	2.594.235	2.834.450
1. Zemljište	<b>011</b>	0	0
2. Građevinski objekti	<b>012</b>	0	0
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>	64.899	53.511
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>	0	0
5. Biološka imovina	<b>015</b>	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>	0	0
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	2.529.336	2.780.939
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	947.129	1.037.293
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	<b>021</b>	947.129	1.001.143
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	<b>022</b>	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	<b>023</b>	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>024</b>	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>025</b>	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>026</b>	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>027</b>	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>028</b>	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>029</b>	0	36.150
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>030</b>	0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	57.509	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>032</b>	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>033</b>	0	0
3. Potraživanja od kupaca	<b>034</b>	0	0
4. Ostala potraživanja	<b>035</b>	57.509	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	0	0
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	973.232	1.125.531
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	<b>039</b>	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	<b>040</b>	0	0
3. Gotovi proizvodi	<b>041</b>	0	0
4. Trgovačka roba	<b>042</b>	0	0
5. Predujmovi za zalihe	<b>043</b>	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>044</b>	0	0
7. Biološka imovina	<b>045</b>	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	46.014	59.257
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>047</b>	35.356	44.285

2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	6.239	9.181
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	0	90
6. Ostala potraživanja	052	4.419	5.701
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	<b>845.736</b>	<b>1.051.309</b>
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	724.522	806.564
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	121.214	244.745
<b>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	<b>81.482</b>	<b>14.965</b>
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	<b>4.574.697</b>	<b>4.997.323</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)</b>	<b>067</b>	<b>3.549.199</b>	<b>4.052.979</b>
<b>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</b>	<b>068</b>	<b>477.802</b>	<b>1.000.000</b>
<b>II. KAPITALNE REZERVE</b>	<b>069</b>	<b>2.835.358</b>	<b>2.313.160</b>
<b>III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)</b>	<b>070</b>	<b>23.890</b>	<b>23.890</b>
1. Zakonske rezerve	071	23.890	23.890
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
<b>IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE</b>	<b>076</b>	<b>-522.491</b>	<b>-469.727</b>
<b>V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)</b>	<b>077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
<b>VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)</b>	<b>083</b>	<b>188.440</b>	<b>734.640</b>
1. Zadržana dobit	084	188.440	734.640
2. Preneseni gubitak	085	0	0
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)</b>	<b>086</b>	<b>546.200</b>	<b>451.016</b>
1. Dobit poslovne godine	087	546.200	451.016
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
<b>VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES</b>	<b>089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0

5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	0	0
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	0	0
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	<b>1.025.498</b>	<b>944.344</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	882.697	875.423
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	0	0
7. Obveze za predujmove	116	41.493	2.000
8. Obveze prema dobavljačima	117	5.687	10.187
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	4.663	5.511
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	90.958	51.223
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	0	0
<b>E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	<b>4.574.697</b>	<b>4.997.323</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2023. do 31.12.2023.

u eurima

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>845.165</b>	<b>803.851</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	788.905	752.693
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	56.261	51.158
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>281.726</b>	<b>300.530</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 011)	009	122.966	160.525
a) Troškovi sirovina i materijala	010	49.015	49.562
b) Troškovi prodane robe	011	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	73.951	110.963
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	59.182	82.116
a) Neto plaće i nadnice	014	40.186	53.883
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	12.220	19.108
c) Doprinosi na plaće	016	6.776	9.125
4. Amortizacija	017	25.453	24.818
5. Ostali troškovi	018	61.808	33.020
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	12.316	51
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>83.374</b>	<b>29.531</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	126	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	17.749	16.817
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	61.716	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	0	0
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	235	3
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	039	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	3.548	12.711
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>39.547</b>	<b>31.346</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	39.446	29.079
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	101	0
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0



7. Ostali finansijski rashodi	048	0	2.267
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	0	0
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	0	0
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	0	0
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	0	0
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)</b>	<b>053</b>	928.539	833.382
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)</b>	<b>054</b>	321.273	331.876
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	607.267	501.506
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	607.267	501.506
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	61.067	50.490
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	546.200	451.016
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	546.200	451.016
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0
<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>			
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	0	0
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji finansijski izvještaj)</b>			
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	546.200	451.016
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	36.349	52.764
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	36.349	52.764
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	36.349	52.764
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0
3. Promjene fer vrijednosti finansijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0

2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	<b>089</b>	0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	<b>090</b>	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	<b>091</b>	0	0
5. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>092</b>	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	<b>093</b>	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	<b>094</b>	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	<b>095</b>	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	<b>096</b>	0	0
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>097</b>	36.349	52.764
<b>VI. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	582.549	503.780
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>			
<b>VII. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	0	0
<b>1. Pripisana imateljima kapitala matice</b>	<b>100</b>	0	0
<b>2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu</b>	<b>101</b>	0	0

**IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2023. do 31.12.2023.

u eurima

Obveznik:TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	607.267	501.506
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	1.323.076	795.002
a) Amortizacija	003	25.453	24.818
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	004	1.076.414	712.675
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine	005	221.209	57.509
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0	0
e) Rashodi od kamata	007	0	0
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>1.930.343</b>	<b>1.296.508</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	265.107	-50.074
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-35.741	-36.831
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	300.848	-13.243
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>2.195.450</b>	<b>1.246.434</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	0	0
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-50.490
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>2.195.450</b>	<b>1.195.944</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	0	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	66.555	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>66.555</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-1.490.479	-975.165
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	-36.150
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	-41.071	-1.250
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	-123.531
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-1.531.549</b>	<b>-1.136.096</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-1.464.995</b>	<b>-1.136.096</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-711.107	-126.365
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-711.107</b>	<b>-126.365</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>-711.107</b>	<b>-126.365</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>19.348</b>	<b>-66.517</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>62.134</b>	<b>81.482</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>81.482</b>	<b>14.965</b>

## IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

u razdoblju . . . . . do . . . . .

u eurima

Obveznik: _____			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od kupaca	001	0	0
2. Novčani primici od tantijema, naknada, provizija i sl.	002	0	0
3. Novčani primici od osiguranja za naknadu šteta	003	0	0
4. Novčani primici s osnove povrata poreza	004	0	0
5. Ostali novčani primici od poslovnih aktivnosti	005	0	0
<b>I. Ukupno novčani primici od poslovnih aktivnosti (AOP 001 do 005)</b>	<b>006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci dobavljačima	007	0	0
2. Novčani izdaci za zaposlene	008	0	0
3. Novčani izdaci za osiguranje za naknade šteta	009	0	0
4. Novčani izdaci za kamate	010	0	0
5. Plaćeni porez na dobit	011	0	0
6. Ostali novčani izdaci od poslovnih aktivnosti	012	0	0
<b>II. Ukupno novčani izdaci od poslovnih aktivnosti (AOP 007 do 012)</b>	<b>013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 006 + 013)</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	016	0	0
3. Novčani primici od kamata	017	0	0
4. Novčani primici od dividendi	018	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	019	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	020	0	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 015 do 020)</b>	<b>021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	022	0	0
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	023	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga	024	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	025	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	026	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 022 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 021 + 027)</b>	<b>028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	029	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	030	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	031	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	032	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 029 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	034	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	035	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	036	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	037	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	038	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 034 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 033+039)</b>	<b>040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	041	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 014 + 028 + 040 + 041)</b>	<b>042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 042+043)</b>	<b>044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BILJEŠKE UZ FINANCJSKE IZVJEŠTAJE - GFI

Naziv izdavatelja: TRRA FIRMA d.d.

OIB: 22198253360

Izveštajno razdoblje: 01.01.2023. - 31.12.2023.

Sjedište: Budmanjeva 3, Zagreb

Pravni oblik: dioničko društvo

2. Financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, računa dobiti i gubitka, financijskog položaja i poslovanja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline. Dodatne informacije nalaze se u bilješkama revidiranog financijskog izvještaja.

3. Terra Firma d.d. nema financijskih obveza, jamstava ili nepredviđenih izdataka koji nisu uključeni u bilancu.

4. Nije bilo predujmova i odobrenih kredita članovima administrativnih, upravljačkih i nadzornih tijela.

5. PRIHODI OD PRODAJE	31.12.2022. □	31.12.2023.
□		
Dobit od prodaje nekretnina □	596.085 □	514.028
Prihod od zakupa ulaganja u nekretnine	192.820	238.665
□	788.905 □	752.693

6. Društvo nema dugovanja koja dospijevaju nakon više od pet godina, a ukupna dugovanja izdavatelja pokrivena vrijednim osiguranjem koje je dao izdavatelj nalaze se u bilješci 28. u sklopu revidiranog financijskog izvještaja.

7. Prosječan broj zaposlenih tijekom poslovne godine: 5

8. Društvo u poslovnoj godini nije kapitaliziralo trošak plaća.

9. Izvještaj o primicima članova Uprave i Nadzornog odbora za 2023. godinu biti će izrađen i objavljen sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i ostalim primjenjivim propisima.

10. Prosječan broj zaposlenika tijekom poslovne godine raščlanjen po kategorijama:

Kategorija	Broj zaposlenika
Administracija	3
Uprava	2

11. U bilanci nisu priznata rezerviranja za odgođeni porez.

12. Ovisna društva:

Rakalj d.o.o.	- 100% udjela u vlasništvu
Terra Tison d.o.o.	- 100% udjela u vlasništvu
Falašica d.o.o.	- 50% udjela u vlasništvu
Terra West d.o.o.	- 50% udjela u vlasništvu
Terra Pharos d.o.o.	- 50% udjela u vlasništvu
Indigo Centar	- 50% udjela u vlasništvu
Taurus Ulaganja d.o.o.	- 100% udjela u vlasništvu
Terra Properties d.o.o.	- 50% udjela u vlasništvu

13. Nije bilo upisa dionica niti udjela tijekom poslovne godine u okviru odobrenog kapitala.

14. Rod dionice

Redovne dionice	36.000
-----------------	--------

15. Društvo nema potvrda o sudjelovanju, konvertibilnih zadužnica, jamstava, opcija ili sličnih vrijednosnica ili prava.

16. Društvo nema udjela u društvima s neograničenom odgovornošću.

17. Izdavatelj je krajnja matica te nije kontrolirani član druge grupe. Izdavatelj kao krajnja matica sastavlja konsolidirane financijske izvještaje.

18. Izdavatelj je krajnja matica te nije kontrolirani član druge grupe. Izdavatelj kao krajnja matica sastavlja konsolidirane financijske izvještaje.

19. Društvo sastavlja konsolidirane financijske izvještaje koji su dostupni na internet stranicama [www.terrafirma.hr](http://www.terrafirma.hr), [www.zse.hr](http://www.zse.hr) i [www.hanfa.hr](http://www.hanfa.hr)

20. Predlaže se Glavnoj skupštini Društva donošenje odluke kojom se ukupnom ostvarena dobit za 2023. godinu u iznosu od 451.015,51 eur rasporedi na poziciju zadržane dobiti.

21. Društvo nema materijalnih aranžmana koji nisu uključeni u revidirane financijske izvještaje na 31.12.2023. godine.

22. Događaji nakon datuma bilance objavljeni su u bilješci 35. revidiranog financijskog izvještaja za 2023. godinu.

23. Detalji poslovnih prihoda prikazani su u bilješkama 7. i 8. revidiranog financijskog izvještaja za 2023. godinu.

24. Ukupna naknada Društva i Grupe za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2023. godinu iznosi 4.490 eur. Ukupne naknade za ostale intelektualne usluge za 2023. godinu iznose 21.698.

Uprava TERRA FIRMA d.d. iz Zagreba, Budmanijeva 3 (dalje u tekstu: Društvo), sukladno odredbama članka 250.a, 250.b, 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima, članka 462. i 463. Zakona o tržištu kapitala, članka 3. i 4. Pravilnika o sadržaju i strukturi godišnjeg izvještaja izdavatelja te obliku i načinu njegovog dostavljanja Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga i članka 19., 20., 21. i 24. Zakona o računovodstvu, dana 24. travnja 2024. godine, donijela je sljedeću

## ODLUKU

### I

Utvrđuje se Godišnje izvješće društva TERRA FIRMA d.d. za 2023. godinu koje čini privitak ove odluke.

### II

Utvrđuju se revidirani nekonsolidirani i konsolidirani Godišnji financijski izvještaji za 2023. godinu, koje čine: izvještaj o financijskom položaju (bilanca), račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala, sve u tekstu koji čini sastavni dio Izvještaja iz točke I ove odluke.

### III

Utvrđuje se da dobit Društva nakon oporezivanja u poslovnoj 2023. godini iznosi 451.015,51 eur te se predlaže Nadzornom odboru da se navedena dobit rasporedi na poziciju zadržane dobiti.

### IV

Utvrđuje se da je revizor Russel Bedford Croatia – Revizija d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 92/b sastavio revizorska izvješća za 2023. godinu.

### V

Utvrđuje se Izvješće Uprave o stanju Društva za period od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine, sve u tekstu koji čini sastavni dio Izvještaja iz točke I ove odluke.

### VI

Sukladno odredbi članka 300. b Zakona o trgovačkim društvima podnosi se Nadzornom odboru Društva izvještaj iz točke II i V ove odluke te prijedlog o rasporedu dobiti Društva iz točke III ove odluke.

### VII

O ovoj Odluci obavijestit će se Zagrebačka burza d.d. sukladno odredbi članka 129. Pravila Zagrebačke burze. Po donošenju odluka Nadzornog odbora u smislu točke V, Izvještaji utvrđeni ovom Odlukom, objavit će se sukladno odredbi članka 462. i članka 463. Zakona o tržištu kapitala, te odredbama članka 4. Pravilnika o sadržaju i strukturi godišnjeg izvještaja izdavatelja te obliku i načinu njegovog dostavljanja Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga u propisanom roku.

### VIII

Ova Odluka, Izvještaji utvrđeni ovom Odlukom i odluke Nadzornog odbora iz točke V ove odluke po njihovom donošenju, dostavit će se u propisanom roku Financijskoj agenciji radi objave sukladno odredbi članka 30. Zakona o računovodstvu.

Uprava Društva:

Matija Žagar, direktor

Lucija Štengl, direktor



**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE



**Zagreb, 29.04.2024.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor donosi

**ODLUKU**  
**o usvajanju revidiranih godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvješća**  
**Terra Firma d.d. za 2023. godinu**

Usvajaju se revidirana godišnja nekonsolidirana i konsolidirana financijska izvješća za društvo Terra Firma d.d. za 2023. godinu.

Zvonimir Vukadin

Predsjednik Nadzornog odbora





**Zagreb, 29.04.2024.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor donosi

**ODLUKU  
o rasporedu dobiti Društva**

Nadzorni odbor suglasan je s prijedlogom Uprave i predlaže Glavnoj Skupštini da se dobit nakon oporezivanja Društva utvrđena u poslovnoj 2023. godini u iznosu od 451.015,51 eur rasporedi na poziciju zadržane dobiti.

Zvonimir Vukadin

Predsjednik Nadzornog odbora



**TERRA FIRMA D.D.**

**ZAGREB**

**Nekonsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu  
31. prosinca 2023. godine zajedno s  
Izvješćem neovisnog revizora**

## **SADRŽAJ**

---

<b>Odgovornost za financijske izvještaje</b>	<b>1</b>
<b>Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja</b>	<b>2</b>
<b>Izvešće neovisnog revizora</b>	<b>22</b>
<b>Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>28</b>
<b>Izveštaj o financijskom položaju</b>	<b>30</b>
<b>Izveštaj o promjenama glavnice</b>	<b>31</b>
<b>Izveštaj o novčanom toku</b>	<b>32</b>
<b>Bilješke uz financijske izvještaje</b>	<b>33</b>

**ODGOVORNOST ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

---

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2023. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Društva za to razdoblje.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava Društva je izradila financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Društva.

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava Društva je odgovorna:

- za odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika,
- za davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena,
- za primjenu važećih standarda financijskog izvještavanja i za objavu i objašnjenje u financijskim izvještajima svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja, te
- izradu financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava Društva je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će na zadani datum s prihvatljivom točnošću održavati financijski položaj i rezultate poslovanja Društva, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije. Uprava Društva je također odgovorna za očuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Uprava je odgovorna za sastavljanje i javnu objavu godišnjeg izvješća Društva koje uključuje i godišnje financijske izvještaje.

Potpisano u ime Uprave Društva:

  
\_\_\_\_\_  
Matija Žagar, direktor

  
\_\_\_\_\_  
Lucija Štengl, direktor

**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb

Zagreb, 19. ožujak 2024. godine

**I Z J A V A**

**O primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja**

TERRA FIRMA d.d. (nadalje: Društvo) dobrovoljno primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja kojega su zajednički izradile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza.

Društvo je pratilo i primjenjivalo preporuke utvrđene Kodeksom objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima, te informacije koje su u interesu dioničara Društva. Detaljna obrazloženja vezana uz manja odstupanja od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo je iznijelo u Godišnjem upitniku Kodeksa korporativnog upravljanja.

Društvo Zagrebačkoj burzi dostavlja popunjen godišnji upitnik o korporativnom upravljanju, a Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga dostavlja podatke za izradu godišnjeg izvještaja o korporativnom upravljanju izdavatelja koji su uvršteni na uređeno tržište Zagrebačke burze.

**Upravu Društva** predstavljaju dva člana - direktora Društva:

	<b>Imenovanje</b>	<b>OIB</b>	<b>Adresa</b>
Matija Žagar, direktor	25.07.2022.	46488717767	Veliki potok 21, Zagreb
Lucija Štengl, direktor	01.08.2023.	32641125474	Giznik 41, Samobor

Upravu imenuje i opoziva Nadzorni odbor na vrijeme od četiri godine.

Uprava vodi poslove Društva sukladno Statutu Društva i zakonskim propisima. Društvo zastupa samostalno direktor Društva.

Uprava je pratila da poslovne i druge knjige i poslovna dokumentacija budu u skladu sa Zakonom, sastavljala knjigovodstvene dokumente, realno procjenjivala imovinu i obveze Sastavljala financijska i druga izvješća u skladu s računovodstvenim propisima i standardima i važećim propisima.

**Nadzorni odbor** je sukladno zahtjevima Kodeksa proveo unutarnji nadzor Društva redovitim Kontrolama predočenih izvješća. Na sjednicama NO raspravljalo se i odlučivalo o svim Pitanjima iz nadležnosti tog tijela propisane ZTD-om i Statutom Društva. Izvješće NO o Obavljenom nadzoru vođenja poslova dio je Godišnjeg izvješća Društva koje se podnosi Glavnoj skupštini.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

---

Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana:

	Imenovanje	OIB	Adresa
Zvonimir Vukadin, predsjednik	25.07.2021.	90845929319	Rockefellerova 43, Zagreb
Žarko Kovačić, zamjenik predsjednika	25.07.2021.	55160112834	Požarkovečka 19, Zagreb
Tajana Kozarčanin Ostojić, član	25.07.2021.	33548864581	Labinska 8, Zagreb

Nadzorni odbor je podržao Antikorupcijski program Vlade RH i zadužio odgovorne osobe za provođenje odgovarajućih aktivnosti i u tom smislu imenovao:

- **Revizorski odbor** - tijelo koje pruža podršku Upravi i Nadzornom odboru u učinkovitom izvršavanju obveza korporativnog upravljanja, financijskom izvješćivanju i kontrole Društva i održao je 2 sjednice.

Članovi su : Zvonimir Vukadin, predsjednik Nadzornog odbora te Žarko Kovačić i Tajana Kozarčanin Ostojić članovi Nadzornog odbora

- **Povjerenik za etiku** - osoba koja prati primjenu Etičkog kodeksa, promovira etičko ponašanje u međusobnim odnosima radnika i poslovnih partnera, zaprima pritužbe radnika i poslovnih partnera na neetičko i moguće koruptivno postupanje, Samostalno izvodi dokaze i prikuplja pisane izjave svjedoka, a Povjerenik za etiku je g. Matija Žagar.

Pravo glasa dioničara nije ograničeno Statutom Društvo na određeni postotak ili broj glasova, niti postoje vremenska ograničenja za ostvarivanje prava glasa. Svaka redovna dionica daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini.

Tijekom protekle godine Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

---

Deset najvećih dioničara sa stanjem na dan 31.12.2023. godine:

	#	%
1. SMS DIREKT d.o.o. (05001735989)	15.000	41,67
2. Zvonimir Vukadin (90845929319)	12.541	34,84
3. Alen Lepur (50832680001)	1.229	3,41
4. HPB d.d. skrbn (87939105217)	754	2,09
5. Hrvoje Vukosav (44434577511)	549	1,53
6. Ivana Andabaka (40679220668)	450	1,25
7. Đorđe Šuster (26599539720)	426	1,18
8. Željko Cvijanović	271	0,75
9. Marijan Vuković (45775181273)	250	0,69
10. Igor Likar (05029406218)	240	0,67

Sukladno odredbama čl.250.ast.4. i čl.272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio godišnjeg izvješća o stanju Društva za 2023.godinu.

Zagreb, 19. ožujak 2024. godine

Direktori Društva:

Matija Žagar

**TERRA FIRMA D.D.**

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Lucija Štengl



## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA  
UPITNIK O USKLAĐENOSTI ZA IZDAVATELJE DIONICA

Odredba	Pitanje	Objašnjenje
1. Suradnja	1. Statut društva i/ili drugi interni akti jasno određuju ovlasti nadzornog odbora i uprave.	DA
1. Suradnja	1. Statut društva i/ili drugi interni akti su dostupni bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA
1. Suradnja	2. Nadzorni odbor usvojio je odluku u kojoj je naveo kategorije odluka i pravnih poslova za koje je potrebna prethodna suglasnost nadzornog odbora te one odluke o kojima se uprava mora savjetovati s nadzornim odborom prije donošenja odluke, a njihov sažetak dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA
1. Suradnja	2. Statut i/ili interni akti društva predviđaju prethodnu suglasnost nadzornog odbora za donošenje važnih odluka koje utječu na strategiju društva, rashode, izloženost riziku i ugled.	DA
1. Suradnja	3. Statut i/ili interni akti društva propisuju da nadzorni odbor i njegovi odbori imaju pravodoban pristup dokumentima, prostorijama i radnicima kada je to potrebno za izvršavanje njihovih dužnosti.	DA
1. Suradnja	4. Statut i/ili interni akti društva propisuju da uprava mora izvještavati nadzorni odbor u redovitim intervalima o operativnim rezultatima društva, financijskoj situaciji, znatnijim financijskim i nefinancijskim rizicima i rezultatima interakcija s dioničarima i ostalim dionicima.	DA
1. Suradnja	5. Statut i/ili interni akti društva propisuju da predsjednik uprave mora odmah obavijestiti nadzorni odbor ako nastane ili je vjerojatno da će nastati događaj koji potencijalno može znatno utjecati na rezultate, financijski položaj ili ugled društva.	DA
1. Pravila ponašanja	6. Nadzorni odbor dao je suglasnost na pravilnik o ponašanju (ili drugi interni akt) koji uspostavlja pravila ponašanja koja moraju slijediti članovi uprave i nadzornog odbora, radnici i drugi koji djeluju za račun društva, a koji također sadržava pravila i mjere koje će biti poduzete u slučaju njegova kršenja.	DA
1. Pravila ponašanja	6. Pravilnik o ponašanju (ili drugi interni akt) dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA
2. Sukob interesa	7. Za članove uprave i nadzornog odbora propisana je zabrana sudjelovanja u donošenju odluka u vezi s kojima se nalaze u sukobu interesa.	DA
2. Sukob interesa	7. Nadzorni odbor dao je prethodnu suglasnost na politiku za upravljanje sukobom interesa.	DA
2. Sukob interesa	7. Politika za upravljanje sukobom interesa je dostupna bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA
2. Sukob interesa	8. Članovi nadzornog odbora imaju obvezu obavijestiti cijeli nadzorni odbor da se nalaze u postojećem ili potencijalnom sukobu interesa.	DA
2. Sukob interesa	8. Članovi uprave imaju obvezu obavijestiti predsjednika nadzornog odbora i ostale članove uprave o postojećem ili potencijalnom sukobu interesa.	DA
2. Sukob interesa	8. Nadzorni odbor čuva evidenciju o svim obavijestima koje se odnose na sukob interesa.	DA
2. Sukob interesa	9. Član uprave ili nadzornog odbora ima obvezu obavijestiti predsjednika i/ili zamjenika predsjednika tog odbora ako smatra da je drugi član uprave ili nadzornog odbora u postojećem ili potencijalnom sukobu interesa.	DA



## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

2.	Zabrana konkurencije	10	Članovi nadzornog odbora i uprave ne obavljaju djelatnosti koje se natječu s poslovanjem društva, nisu članovi uprave ili nadzornog odbora društava koja obavljaju takve djelatnosti niti drže više od 5% udjela u takvim društvima.	DA	
2.	Zabrana konkurencije	10	Članovi uprave i nadzornog odbora koji imaju udjele u društvima s kojima je društvo u natjecanju, obavijestili su tajnika društva o svim udjelima u takvim društvima te su detalji o tim udjelima dostupni bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	11	Nijedna transakcija između članova uprave ili nadzornog odbora i društva (ili osoba povezanih s bilo kojom stranom) ne može se sklopiti bez prethodne suglasnosti nadzornog odbora.	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	11	Fer vrijednost svake materijalne transakcije mora potvrditi neovisni stručnjak prije svake takve transakcije te njegovo izvješće mora biti dostupno bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	12	Društvo je usvojilo procedure za odobravanje i objavljivanje transakcija između članova uprave ili nadzornog odbora i društva (ili osoba povezanih s bilo kojom stranom).	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	12	Revizijski odbor jednom godišnje ocjenjuje djelotvornost tih procedura.	DA	
3.	Uloga nadzornog odbora	13	Nadzorni odbor odgovoran je za imenovanje i opoziv članova uprave i davanje preporuka za kandidata za člana nadzornog odbora glavnoj skupštini.	DA	
3.	Uloga nadzornog odbora	13	Nadzorni odbor osigurao je formalne i transparentne procedure za imenovanje u upravu i nadzorni odbor.	DA	
3.	Uloga nadzornog odbora	14	Nadzorni odbor je postavio kao cilj postotak ženskih članova nadzornog odbora i uprave koji se mora postići u sljedećih pet godina te je usvojio plan za provedbu tog cilja. Ciljani postotak i plan objavljeni su u godišnjem izvješću.	NE	Ne postoji
3.	Uloga nadzornog odbora	14	Izvještaj o napredovanju plana objavljen je u godišnjem izvješću.	NE	Ne postoji
3.	Uloga odbora za imenovanja	15	Odbor za imenovanje ima sve zadatke nabrojane u članku 15. Kodeksa.	NE	Ne postoji takav odbor
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	16	Prilikom predlaganja kandidata za nadzorni odbor glavnoj skupštini, među materijalima za glavnu skupštinu društvo čini dostupnima sve informacije navedene u članku 16. Kodeksa.	DA	
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	16	Informacije određene u članku 16. Kodeksa bez naknade su dostupne na mrežnim stranicama društva.	DA	
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	17	Materijali za glavnu skupštinu sadrže sve informacije koje su navedene u članku 17. Kodeksa.	DA	
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	18	Podaci navedeni u članku 17. Kodeksa dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva i u slučaju kada se imenuje predstavnik radnika ili drugi član nadzornog odbora kojeg ne biraju dioničari na glavnoj skupštini.	DA	
4.	Nadležnost nadzornog odbora	19	Nadzorni odbor ima sve zadatke nabrojane u članku 19. Kodeksa.	DA	
4.	Sastav	20	Nadzorni odbor napravio je profil nadzornog odbora koji određuje najmanji broj članova te kombinaciju vještina, znanja i obrazovanja, kao i profesionalnog i praktičnog iskustva koje se zahtijeva u nadzornom odboru.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

4.	Sastav	21	Nadzorni odbor uključuje članove različitih spolova, dobi, profila i iskustava kako bi se osigurala raznolikost perspektiva prilikom donošenja odluka.	DA	
4.	Sastav	22	Većina članova nadzornog odbora je neovisna u skladu s definicijom iz Dodatka A Kodeksa.	DA	
4.	Sastav	22	Predsjednik ili zamjenik predsjednika nadzornog odbora su neovisni.	DA	
4.	Predsjednik	23	Predsjednik nadzornog odbora ima zadatke određene u članku 23. Kodeksa.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	24	Nadzorni odbor osnovao je odbor za imenovanje.	NE	Osnovati će prema potrebi
4.	Odbori nadzornog odbora	24	Nadzorni odbor osnovao je odbor za primitke.	NE	Osnovati će prema potrebi
4.	Odbori nadzornog odbora	24	Nadzorni odbor osnovao je revizijski odbor.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	24	Nadzorni odbor utvrdio je mandat i aktivnosti svakog svojeg odbora.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	26	Svaki odbor nadzornog odbora sastoji se od članova koji imaju potrebne vještine, znanje i obrazovanje, kao i profesionalno i praktično iskustvo za djelotvorno izvršavanje funkcija tog odbora.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	27	Svaki odbor nadzornog odbora ima najmanje tri člana.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	27	Većina članova svakog odbora nadzornog odbora je neovisna (u skladu s definicijom iz Dodatka A Kodeksa).	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	27	Članovima uprave zabranjeno je biti članovima odbora nadzornog odbora.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	28	Opis poslova svakog odbora nadzornog odbora dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	NE	Ne postoji
4.	Odbori nadzornog odbora	28	Društvo u godišnje izvješće uključuje izvješće o radu svakog odbora nadzornog odbora te informacije o broju održanih sastanaka i članovima odbora.	DA	
4.	Vremensko opterećenje	29	Očekivano minimalno vremensko opterećenje svakog člana nadzornog odbora određeno je u trenutku njegova imenovanja.	DA	
4.	Vremensko opterećenje	29	U godišnjem izvješću društva objavljena je evidencija prisutnosti svakog člana na sjednicama nadzornog odbora i njegovih odbora.	DA	
4.	Vremensko opterećenje	30	Statut i/ili interni akti društva predviđaju obvezu članova nadzornog odbora da obavijeste tajnika društva o svom članstvu u nadzornom odboru ili upravi drugih društava.	NE	Ne postoji tajnik društva
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	31	Sjednice nadzornog odbora održavaju se najmanje jednom svaka tri mjeseca.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	31	Nadzorni odbor je usvojio plan rada koji uključuje vrijeme održavanja i dnevni red budućih sastanaka.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	31	Odbori nadzornog odbora sastaju se toliko često koliko je potrebno za djelotvorno obavljanje njihovih dužnosti te redovito izvještavaju nadzorni odbor o svojim djelatnostima.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	32	Sjednice nadzornog odbora mogu se održati bez prisutnosti članova uprave kada nadzorni odbor smatra da je to prikladno.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	32	Osobe koje nisu članovi odbora nadzornog odbora mogu sudjelovati na sjednicama odbora samo na poziv odbora.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

4.	Potpora	33	Društvo je odredilo osobu koja će obavljati poslove tajnika društva.	NE	Ne postoji potreba
4.	Potpora	33	U skladu sa statutom i/ili drugim internim aktima društva, tajnik društva odgovoran je da se postupa u skladu s procedurama nadzornog odbora, za savjetovanje nadzornog odbora o pitanjima upravljanja, pružanje potpore predsjedniku nadzornog odbora te pomaganje nadzornom odboru i njegovim odborima kako bi učinkovito funkcionirali.	NE	Ne postoji potreba
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	34	Opis poslova članova nadzornog odbora i/ili interni akti društva predviđaju obvezu dostave svih materijala potrebnih za sjednicu nadzornog odbora njihovim članovima najkasnije tjedan dana prije sjednice.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	34	Opis poslova odbora nadzornog odbora i/ili interni akti društva predviđaju obvezu dostave svih materijala potrebnih za sjednicu odbora nadzornog odbora njihovim članovima najkasnije tjedan dana prije sjednice.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	35	Statut i/ili interni akti društva predviđaju da zapisnik sa sjednice nadzornog odbora mora biti dostupan svim članovima nadzornog odbora.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	35	Zapisnici sa sjednica nadzornog odbora sadrže informacije o rezultatima glasanja, uključujući i detalje o glasovanju pojedinih članova.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	36	Nadzorni odbor ima pravo primati informacije ili savjete od osoba izvan društva na trošak društva ako smatra da je to potrebno za uspješno izvršavanje njegovih dužnosti, s time da je postupak za to preciziran u internim aktima društva koje je donijela uprava uz suglasnost nadzornog odbora.	DA	
4.	Obuka i razvoj	37	Svi članovi nadzornog odbora pri imenovanju primili su uvodnu obuku za svoju ulogu.	DA	
4.	Obuka i razvoj	37	Svi članovi nadzornog odbora kontinuirano se obučavaju i obrazuju kako bi unaprijedili i poboljšali svoje vještine i znanje.	DA	
4.	Obuka i razvoj	38	Članovi nadzornog odbora redovito primaju novosti i sažetke od uprave i stručnjaka o pitanjima koja su važna za društvo i dužnosti članova nadzornog odbora.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	39	Nadzorni odbor ocijenio je svoju djelotvornost u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	39	Nadzorni odbor ocijenio je pojedinačne rezultate svojih članova u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	39	Ocjenjivanje djelotvornosti nadzornog odbora vodio je predsjednik ili zamjenik predsjednika nadzornog odbora.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	40	Ocjenjivanje nadzornog odbora uključilo je ocjenu svih okolnosti navedenih u članku 40. Kodeksa.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	41	Godišnje izvješće uključuje izvješće o ocjeni nadzornog odbora i njegovih članova u kojem su ocjenjene sve okolnosti navedene u članku 41. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	42	Dužnosti uprave uključuju sve aktivnosti navedene u članku 42. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	43	Uprava je usvojila, a nadzorni odbor je odobrio, poslovnik o radu uprave koji definira sve navedeno u članku 43. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	44	U slučaju grupe, uprava vodećeg društva ima obvezu osigurati djelotvoran nadzor nad aktivnostima drugih društava u grupi.	DA	
5.	Dužnosti uprave	44	Statut i/ili interni akti društva sadrže pravila koja uređuju odgovornosti i postupke izvještavanja na nivou vodećeg društva i društava kćeri.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

5.	Sastav	45	Nadzorni odbor osigurava da uprava održava profil uprave koji određuje najmanji broj članova te kombinaciju članova koji posjeduju vještine, znanja i obrazovanje, kao i profesionalno i praktično iskustvo koje se zahtijeva za upravu.	DA	
5.	Predsjednik	46	Propisana je odgovornost predsjednika uprave za sve aktivnosti navedene u članku 46. Kodeksa.	DA	
5.	Ograničenja drugih imenovanja	47	Internim aktima društva predviđeno je da članovi uprave moraju pribaviti prethodnu suglasnost nadzornog odbora prije prihvaćanja imenovanja u upravu ili nadzorni odbor društva koje nije dio iste grupe.	DA	
5.	Ograničenja drugih imenovanja	47	Internim aktima društva predviđena je zabrana da članovi uprave drže više od dvije pozicije u upravi ili nadzornom odboru drugih takvih društava.	DA	
5.	Ocjena uprave	48	Nadzorni odbor u posljednjih 12 mjeseci ocijenio je djelotvornost aranžmana za suradnju između nadzornog odbora i uprave, kao i adekvatnost podrške i informacija koje prima od uprave.	DA	
5.	Ocjena uprave	48	Rezultati ocjene aranžmana za suradnju između nadzornog odbora i uprave uključeni su u godišnje izvješće.	NE	Po potrebi
5.	Ocjena uprave	49	Uprava je ocijenila vlastitu djelotvornost kao i djelotvornost pojedinih članova u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
5.	Ocjena uprave	49	Uprava je izvjestila nadzorni odbor o zaključcima u vezi ocjene vlastite djelotvornosti i djelotvornosti pojedinih članova.	DA	
6.	Uloga odbora za primitke	50	Dužnosti odbora za primitke uključuju sve aktivnosti navedene u članku 50. Kodeksa.	DA	
6.	Primici članova uprave	51	Nadzorni odbor određuje godišnje primitke svakog člana uprave, utemeljene na preporukama odbora za primitke i u skladu s odobrenom politikom primitaka.	DA	
6.	Primici članova uprave	52	Razina primitaka članova uprave uzima u obzir dogovorenu strategiju, sklonost preuzimanju rizika, gospodarsko okruženje unutar kojeg društvo posluje te plaće i uvjete radnika unutar društva.	DA	
6.	Primici članova uprave	53	Politika primitaka propisuje da član uprave ne smije raspolagati s dionicama koje su mu dodijeljene kao dio primitka najmanje dvije godine od dana na koji su mu dodijeljene.	NE	Nije bilo dodjela
6.	Primici članova uprave	53	Politika primitaka propisuje da član uprave ne smije iskoristiti dioničke opcije koje su mu dodijeljene kao dio primitka najmanje dvije godine od dana na koji su mu dodijeljene.	NE	Nije bilo dodjela
6.	Primici članova uprave	53	Politika primitaka uključuje odredbe koje pobliže utvrđuju okolnosti u kojima bi dio primitaka člana uprave bio zadržan ili bi se tražilo njihov povrat.	DA	
6.	Primici članova nadzornog odbora	54	Razina primitaka za predsjednika nadzornog odbora te za druge članove nadzornog odbora odražava njihovu vremensku opterećenost i odgovornosti, uključujući vremensku opterećenost i odgovornosti u odborima nadzornog odbora.	DA	
6.	Primici članova nadzornog odbora	55	Politika primitka i/ili interni akti društva zabranjuju uključivanje varijabilnih elementa ili drugih elementa povezanih s uspješnošću poslovanja u primitke nadzornog odbora.	DA	
6.	Izvještavanje o primicima	56	Politiku primitaka društva odobrili su dioničari na glavnoj skupštini.	DA	
6.	Izvještavanje o primicima	56	Odobrena politika primitaka društva dostupna je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
6.	Izvještavanje o primicima	57	Godišnje izvješće o primicima uključuje podatke o primicima svakog pojedinog člana nadzornog odbora te ostale informacije sadržane u članku 57. Kodeksa.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

7.	Uloga nadzornog odbora i uprave	58	Uprava je, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, usvojila politiku koja određuje prirodu i opseg rizika koje društvo mora i koje je voljno preuzeti kako bi se postigli svi dugoročni strateški ciljevi („sklonost preuzimanju rizika“).	DA	
7.	Uloga nadzornog odbora i uprave	59	Propisana je odgovornost uprave za sve aktivnosti navedene u članku 59. Kodeksa.	DA	
7.	Uloga revizijskog odbora	60	Opis poslova revizijskog odbora uključuje sve aktivnosti navedene u članku 60. Kodeksa.	DA	
7.	Uloga revizijskog odbora	61	Revizijski odbor, Nadzorni odbor ili neki od njegovih odbora poduzeli su aktivnosti navedene u članku 61. Kodeksa.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	62	Revizijski odbor nadgleda proces odabira i imenovanja vanjskog revizora u skladu sa zakonskim zahtjevima te daje preporuke nadzornom odboru za izbor vanjskog revizora i uvjetima za njegovo imenovanje.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	63	Revizijski odbor je u proteklih 12 mjeseci odobrio plan rada vanjskog revizora, koji uključuje opseg i sadržaj aktivnosti koje će biti predmet revizije.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	63	Revizijski odbor sastaje se po potrebi s vanjskim revizorom kako bi raspravili o pitanjima koja su identificirana tijekom revizije i da bi nadgledao kvalitetu pruženih usluga.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	64	Propisana je odgovornost Revizijskog odbora za nadgledanje, neovisnost i objektivnost vanjskog revizora.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	64	Revizijski odbor odobrio je politiku o dozvoljenim nerevizorskim uslugama koje pruža vanjski revizor.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	65	Revizijski odbor ocijenio je djelotvornost upravljanja rizicima i sustava unutarnje kontrole kao cjeline najmanje jednom godišnje.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	65	Revizijski odbor po potrebi daje preporuke nadzornom odboru i upravi društva u vezi djelotvornosti upravljanja rizicima i sustava unutarnje kontrole.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	66	Društvo održava djelotvoran sustav upravljanja rizicima koji osigurava pouzdano prepoznavanje rizika, mjerenje, odgovore, prijavljivanje i njihovo nadziranje.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	66	Društvo je odredilo jasne unutarnje odgovornosti za održavanje sustava upravljanja rizicima te jasnu proceduru održavanja kontakata odgovornih osoba s revizijskim odborom.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	67	Društvo je ustanovilo funkciju unutarnje revizije odgovornu za nadziranje djelotvornosti sustava unutarnje kontrole, uključujući upravljanje rizicima.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	67	Revizijski odbor odobrio je plan unutarnje revizije u posljednjih 12 mjeseci.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	67	Revizijski odbor zaprima izvješća unutarnjeg revizora i nadzire provedbu njegovih preporuka.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	68	Revizijski odbor obavezan je nadzornom odboru preporučiti imenovanje ili razrješenje voditelja funkcije unutarnje revizije.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	68	Ako u društvu ne postoji funkcija unutarnje revizije, revizijski odbor je jednom u posljednjih 12 mjeseci ocijenio potrebu za tom funkcijom u sklopu svoje ocjene sustava unutarnjih kontrola.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	69	Uprava je, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, usvojila postupak za prijavljivanje kršenja zakona ili unutarnjih pravila društva, stvarnih ili u slučaju da postoji sumnja u kršenje.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

7.	Prijava nepravilnosti	69	Postupak osigurava da radnici ili vanjski dionici ne trpe negativne posljedice ako prijave sumnjivo ponašanje.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	69	Detalji postupka za prijavljivanje dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	70	Statut i/ili interni akti društva predviđaju dužnost uprave da izvjesti nadzorni odbor o svim uočenim nepravilnostima i dogovori mjere koje moraju biti provedene.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	70	Revizijski odbor ocijenio je djelotvornost postupka i njegovu primjenu u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	71	Svi podaci koje društvo mora objaviti u skladu sa zakonom, pravilima o uvrštenju, Kodeksom i vlastitim statutom dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	72	Sve informacije određene člankom 72. Kodeksa bez naknade su dostupne na mrežnim stranicama društva te im se lako može pristupiti.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	73	Društvo je osiguralo da su informacije na mrežnim stranicama aktualne i objavljene unutar rokova propisanih zakonom i propisima.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	73	Svi podaci na mrežnim stranicama dostupni su bez naknade na hrvatskom i engleskom jeziku.	NE	Na hrvatskom jeziku
8.	Godišnje izvješće	74	Godišnje izvješće sadrži sve informacije iz članka 74. Kodeksa.	DA	
9.	Odnosi s dioničarima	75	Društvo je osiguralo da svi dioničari, bez obzira na broj ili rod dionica koje drže, imaju jednak pristup informacijama o društvu i o tome kako mogu izvršavati i štiti svoja prava.	DA	
9.	Odnosi s dioničarima	76	Društvo je ustanovilo učinkovite formalne mehanizme koji manjinskim dioničarima osiguravaju mogućnost postavljanja pitanja izravno predsjedniku uprave i predsjedniku nadzornog odbora, a pojedinsti o funkcioniranju tih mehanizama dostupne su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
9.	Odnosi s dioničarima	77	Društvo je odredilo pojedinca koji će u odnosu na sve dioničare biti osoba za kontakt u odnosima s ulagateljima, a kontakt ove osobe dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
9.	Glavna skupština	78	Statut društva i/ili interni akti društva ni na koji način ne ograničavaju mogućnost dioničara da sazovu glavnu skupštinu, da sudjeluju na njoj ili da dodaju stavke na dnevni red.	DA	
9.	Glavna skupština	79	Statut društva i/ili interni akti društva dopuštaju dioničarima mogućnost da ostvaruju svoje pravo glasa putem punomoćnika bez ograničenja.	DA	
9.	Glavna skupština	79	Statut društva i/ili interni akti društva dopuštaju dioničarima mogućnost da ostvaruju svoje pravo glasa elektronički bez ograničenja.	NE	Nije se uvelo elektroničko glasanje
9.	Glavna skupština	79	Objašnjenje drugih načina na koji dioničari mogu izvršavati svoje pravo glasa navedeni su u dokumentima za glavnu skupštinu.	DA	
9.	Glavna skupština	80	Obavijest o održavanju glavne skupštine objavljena je najkasnije 30 dana prije dana njezina održavanja.	DA	
9.	Glavna skupština	80	Dnevni red, odluke i svi drugi materijali potrebni za glavnu skupštinu dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
9.	Glavna skupština	80	Svi dokumenti dostupni su na hrvatskom i engleskom jeziku.	NE	Na hrvatskom jeziku
9.	Glavna skupština	81	Sve osobe navedene u članku 81. Kodeksa bile su prisutne na glavnoj skupštini u proteklih 12 mjeseci.	DA	
9.	Glavna skupština	81	Vanjski revizor bio je prisutan na glavnoj skupštini na kojoj su se predstavljali financijski izvještaji.	DA	

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

9.	Glavna skupština	82	Društvo je bez naknade učinilo dostupnima odluke glavne skupštine na svojim mrežnim stranicama.	DA
9.	Glavna skupština	82	Društvo je u roku od 30 dana od dana održavanja glavne skupštine na svojim mrežnim stranicama bez naknade učinilo dostupnima odgovore na pitanja postavljena na glavnoj skupštini.	DA
10.	Korporativna društvena odgovornost	83	Nadzorni odbor i uprava usuglasili su i usvojili politike propisane u članku 83. Kodeksa.	DA
10.	Korporativna društvena odgovornost	83	Politike su dostupne bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA
10.	Korporativna društvena odgovornost	84	Kada uprava od nadzornog odbora traži prethodnu suglasnost s odlukama, popratni dokumenti objašnjavaju na koji je način preporučena mjera u skladu s politikama povezanim s procjenom učinka aktivnosti društva na okoliš i zajednicu, s politikama povezanim s očuvanjem ljudskih prava i prava radnika te s mjerama povezanim sa sprječavanjem i sankcioniranjem mita i korupcije.	DA
10.	Uključenost dionika	85	Nadzorni odbor i uprava zajednički su identificirali koga smatraju ključnim dionicima u odnosu na društvo.	DA
10.	Uključenost dionika	85	Uprava je osigurala postojanje učinkovitih mehanizama za redovitu interakciju s ključnim dionicima, kao i za informiranje nadzornog odbora o rezultatima tih komunikacija.	DA
10.	Uključenost dionika	86	Nadzorni odbor je ovlašten, uz prethodnu obavijest predsjedniku uprave, organizirati sastanke s vanjskim dionicima kada smatra da je to nužno.	DA
10.	Uključenost dionika	87	U ovlaštenjima svakog odbora nadzornog odbora predviđeno je u koje svrhe predsjednik odbora može komunicirati izravno s dionicima te koju je proceduru potrebno pratiti.	DA

## **IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA** **Dioničarima Terra firma d.d.**

### **Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja**

#### **Mišljenje s rezervom**

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja društva Terra Firma d.d., Zagreb (u daljem tekstu „Društvo“), koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2023. godine, nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani izvještaj o novčanom toku i nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, osim za eventualne neusklađenosti koje su opisane u odjeljku *Osnova za mišljenje s rezervom* ovog Izvešća, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2023. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

#### **Osnova za mišljenje s rezervom**

1. Ulaganja u nekretnine iskazane u iznosu od 2.780.939 eura na dan 31. prosinca 2023. mjere se prema modelu fer vrijednosti. Društvo na datum ovih financijskih izvještaja nije obavilo procjenu te imovine odnosno Ulaganja u nekretnine, već je gotovo svu tu imovinu/nekretnine u financijskim izvještajima iskazalo prema trošku stjecanja. Obzirom na prethodno navedeno nismo bili u mogućnosti odrediti da li je vrijednost Ulaganja u nekretnine na dan 31. prosinca 2023. godine podcijenjena ili precijenjena, te posljedično nismo mogli utvrditi da li navedeno ima utjecaja na prikazanu Dobit razdoblja i Ukupnu sveobuhvatnu dobit Društva odnosno njegovu financijsku uspješnost za 2023. godinu.
2. Dugotrajna financijska imovina društva na dan 31. prosinca 2023. iskazana je u iznosu od 1.037.293 eura i sastoji se od ulaganja u udjele ovisnih društava te se mjeri po modelu fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Društvo na dan 31. prosinca nije napravilo fer vrednovanje navedene Dugotrajne financijske imovine te stoga nismo u mogućnosti procijeniti da li je Dugotrajna financijska imovina na dan 31. prosinca 2023. godine podcijenjena ili precijenjena te da li navedeno ima utjecaja na prikazanu Ostalu sveobuhvatnu dobit za 2023. godinu i na Rezerve fer vrijednosti na dan 31. prosinca 2023. godine

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Fonda u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje s rezervom.



## **IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)** **Dioničarima Terra firma d.d.**

### **Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)**

#### **Ključna revizijska pitanja**

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Osim pitanja opisanih i odjeljku *Osnova za mišljenje s rezervom* ovog Izvešća, nismo adresirali druga ključna revizijska pitanja koja trebamo navesti u našem Izvešću.

#### **Ostala pitanja**

Reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja Fonda za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine obavilo je revizorsko društvo Mazzars Cinotti Audit d.o.o., Zagreb, koje je 04. travnja 2023. godine u svom izvješću iskazalo modificirano mišljenje o navedenim financijskim izvješćima Društva za 2022. godinu. Modifikacija odnosno Mišljenje s rezervom odnosi se na dio financijskih izvještaja, načinima vrednovanja i mjerenja Ulaganja u nekretnine i Dugotrajnu financijsku imovinu Društva te posljedično nemogućnost procjene utjecaja potencijalnih efekata na iskazani financijski položaj i uspješnost poslovanja Društva.

#### **Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje**

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja koji istinito i fer prikazuju u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini. Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

#### **Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja**

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skeptičizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilazanje internih kontrola.

## **IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)** **Dioničarima Terra Firma d.d.**

### **Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)**

#### **Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)**

- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava, ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim kako bi se uklonile prijetnje neovisnosti, te povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

## **IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)** **Dioničarima Terra firma d.d.**

### **Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)**

#### **Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima**

1. Na dan 31. svibnja 2023. godine Glavna skupština Društva imenovala nas je temeljem prijedloga Nadzornog odbora Društva za obavljanje revizije nekonsolidiranih financijskih izvještaja za 2023. godinu.
2. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu do revizije financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu što ukupno iznosi jednu godinu.
3. U reviziji financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 12.058 eura, što predstavlja približno 1,5% od ukupnih prihoda Društva. Obzirom na to da je interes dioničara vrijednost imovine i kapitala Društva i minimiziranje rizika, kao glavnu osnovu za izračun materijalnosti odabrali smo ukupne prihode, a ujedno se radi i o stabilnim indikatorima i metodološki prihvaćenim mjerilima.
4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.
5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu ili pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

#### **Izvešće temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje**

Izvešće o uvjerenju revizora o usklađenosti financijskih izvještaja, sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20, 83/21 i 151/22) primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (Uredba o ESEF-u).

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci terrafirmadd.zip u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

#### *Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje*

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu s Uredbom o ESEF-u. Osim toga, uprava Društva odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog prijave ili pogreške.

Uprava Društva također je odgovorna za:

- objavljivanje javnosti financijskih izvještaja sadržanih u godišnjem izvješću u važećem XHTML formatu i
- odabir i korištenje XBRL oznaka u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

**IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**  
**Dioničarima Terra Firma d.d.**

**Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)**

**Izvešće temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje (nastavak)**

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

***Odgovornosti revizora***

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjeni) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija.

***Obavljeni postupci***

Priroda, vremenski okvir i obim odabranih procedura ovise o prosudbi revizora. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će opseg testiranja otkriti svaku značajnu neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u,
- stekli smo razumijevanje internih kontrola Društva relevantnih za primjenu zahtjeva Uredbe o ESEF-u,
- identificirali smo i procijenili rizike značajne neusklađenosti s Uredbom o ESEF-u zbog prijevare ili pogreške; i
- na temelju toga, osmislili i proveli postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- financijski izvještaji izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u, označeni i sva označavanja ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
  - korišten je XBRL jezik za označavanje,
  - korišteni su elementi osnovne taksonomije navedene u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
  - oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni da pruže osnovu za naš zaključak.

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Dioničarima Terra firma d.d.

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Izvešće temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje (nastavak)

### Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnje izvještaje za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Paško Anić-Antić  
Hrvatski ovlaštenu revizor  
Direktor



Russel Bedford Croatia – Revizija d.o.o.  
Selska cesta 90b  
10000 Zagreb, Hrvatska



**Russell Bedford**  
Croatia-revizija d.o.o.  
Selska cesta 90b/2.kat  
10000 Zagreb - Hrvatska / Croatia

Mirsad Latović  
Hrvatski ovlaštenu revizor  
Partner



Zagreb, 24. travnja 2024.

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

<b>(u eurima)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Prihodi od prodaje	7	752.693	788.905
Ostali prihodi	8	51.158	56.261
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>803.851</b>	<b>845.166</b>
Troškovi sirovina i materijala		(49.562)	(49.016)
Troškovi vanjskih usluga	9	(110.963)	(73.951)
Troškovi osoblja	10	(82.116)	(59.182)
Amortizacija		(24.818)	(25.453)
Ostali troškovi	11	(33.020)	(61.808)
Ostali poslovni rashodi	12	(51)	(12.316)
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>(300.530)</b>	<b>(281.726)</b>
Financijski prihodi	13	29.531	83.374
Financijski rashodi	14	(31.346)	(39.547)
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>833.382</b>	<b>928.540</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>(331.876)</b>	<b>(321.273)</b>
<b>DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>501.506</b>	<b>607.267</b>
Porez na dobit	15	(50.490)	(61.067)
<b>DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>451.016</b>	<b>546.200</b>
OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT			
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		52.764	36.349
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNA DOBIT</b>		<b>503.780</b>	<b>582.549</b>
<b>Dobit po dionici</b>		<b>13,99</b>	<b>16,18</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2023.**

<b>(u eurima)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Nematerijalna imovina		49	2.591
Postrojenja i oprema	16	53.511	64.899
Ulaganja u nekretnine	17	2.780.939	2.529.336
Dugotrajna financijska imovina	18	1.037.293	947.129
Dugotrajna potraživanja	19	-	57.509
		<b>3.871.792</b>	<b>3.601.464</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>			
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	20	44.285	35.356
Potraživanja od kupaca	21	9.181	6.239
Ostala kratkotrajna imovina		5.791	4.419
<b>Potraživanja</b>		<b>59.257</b>	<b>46.014</b>
Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe	22	806.564	724.522
Ostala financijska imovina	23	244.745	121.214
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>		<b>1.051.309</b>	<b>845.736</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti</b>	24	<b>14.965</b>	<b>81.482</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>1.125.531</b>	<b>973.232</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>4.997.323</b>	<b>4.574.696</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak  
NA DAN 31. PROSINCA 2023.**

<b>(u eurima)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni kapital	25	1.000.000	477.802
Kapitalne rezerve	26	2.313.160	2.835.358
Zakonske rezerve		23.890	23.890
Rezerve fer vrijednosti	27	(469.727)	(522.491)
Zadržana dobit		734.640	188.440
Dobit poslovne godine		<u>451.016</u>	<u>546.200</u>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>		<b><u>4.052.979</u></b>	<b><u>3.549.199</u></b>
Obveze za zajmove i depozite	28	875.423	880.253
Obveze za kamate		-	2.444
Obveze prema dobavljačima	29	10.187	5.687
Obveze za porez na dobit	30	3.634	44.685
Ostale kratkoročne obveze	31	<u>55.100</u>	<u>92.429</u>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b><u>944.344</u></b>	<b><u>1.025.498</u></b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>		<b><u>4.997.323</u></b>	<b><u>4.574.697</u></b>




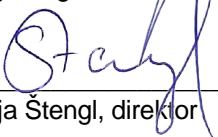
**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

(u kunama)	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve fer vrijednosti	Zadržana dobit	Dobit tekuće godine	Ukupno
<b>31. prosinca 2021.</b>	<b>477.802</b>	<b>2.835.358</b>	<b>23.890</b>	<b>(558.840)</b>	<b>(38.179)</b>	<b>226.619</b>	<b>2.966.650</b>
Prijenos dobiti 2021. godine	-	-	-	-	226.619	(226.619)	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	36.349	-	-	36.349
Dobit 2022. godine	-	-	-	-	-	546.200	546.200
<b>31. prosinca 2022.</b>	<b>477.802</b>	<b>2.835.358</b>	<b>23.890</b>	<b>(522.491)</b>	<b>188.440</b>	<b>546.200</b>	<b>3.549.199</b>
Prijenos dobiti 2022. godine	-	-	-	-	546.200	(546.200)	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	52.764	-	-	52.764
Povećanje temeljnog kapitala	522.198	(522.198)	-	-	-	-	-
Dobit 2023. godine	-	-	-	-	-	451.016	451.016
<b>31. prosinca 2023.</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.313.160</b>	<b>23.890</b>	<b>(469.727)</b>	<b>734.640</b>	<b>451.016</b>	<b>4.052.979</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2023.**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
<b>Dobit prije poreza</b>	<b>501.506</b>	<b>607.267</b>
Amortizacija	24.818	25.453
Dobitak od prodaje ulaganja u nekretnine	712.675	1.076.414
Dobitak od financijskih instrumenata	57.509	221.209
<b>Dobit prije promjena radnog kapitala</b>	<b>1.296.508</b>	<b>1.930.343</b>
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	(2.942)	317.784
(Povećanje) / smanjenje ostalih kratkotrajnih potraživanja	(10.301)	(16.936)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima	4.500	2.165
Povećanje / (smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	32.331	33.576
Plaćeni porez na dobit	(50.490)	-
<b>NETO PRIMICI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>1.195.944</b>	<b>2.195.450</b>
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Kupljena oprema	(12.534)	(6.312)
Ulaganja u nekretnine	(962.631)	(1.484.166)
Financijski instrumenti	(36.150)	-
Osnivanje ovisnog društva	(1.250)	(41.071)
Primici / (izdaci) od investicijskih aktivnosti	(123.531)	66.554
<b>NETO (IZDACI) / PRIMICI OD INV. AKTIVNOSTI</b>	<b>(1.136.096)</b>	<b>(1.464.995)</b>
<b>NOVČANI TOK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Povrat primljenih pozajmica	(126.365)	(711.107)
<b>NETO PRIMICI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(126.365)</b>	<b>(711.107)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>81.482</b>	<b>62.134</b>
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>(66.517)</b>	<b>19.348</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>14.965</b>	<b>81.482</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:

  
\_\_\_\_\_  
Matija Žagar, direktor  
\_\_\_\_\_  
Lucija Štengl, direktor

Zagreb, 19. ožujak 2024. godine

**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**

---

**1. OPĆE INFORMACIJE**

TERRA FIRMA d.d. Zagreb osnovano je 2004. godine sa sjedištem u Puli, kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, a od 2009. godine djeluje kao dioničko društvo za ulaganje u nekretnine.

Provedbom upisa o promjeni sjedišta od 13. lipnja 2017. godine, sjedište društva je u Zagrebu, Budmanijeva 3.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti koju je izdao Državni zavod za statistiku Zagreb, Društvo ima brojčanu oznaku razreda 6810; matični broj poslovnog subjekta je 040211518 OIB je 22198253360.

Osnovne djelatnosti društva su:

- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- nadzor nad gradnjom
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- poljoprivredna djelatnost

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2023. godine prikazana je u bilješci 25.

Društvo ima udjele u sljedećim povezanim društvima (bilješka 18):

<b>Naziv društva</b>	<b>Vlasništvo</b>
Rakalj d.o.o.	100%
Terra Tison d.o.o.	100%
Taurus Ulaganja d.o.o.	100%
Falarica d.o.o.	50%
Terra West d.o.o.	50%
Indigo Centar d.o.o.	50%
Terra Pharos d.o.o.	50%
Terra Properties d.o.o.	50%

U Društvu je krajem 2023. godine bilo zaposleno pet djelatnika (2022.: 5 djelatnika).

Organi društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor te Uprava društva.

## **1. OPĆE INFORMACIJE (NASTAVAK)**

Upravu društva čine direktori, Matija Žagar iz Zagreba i Lucija Štengl iz Samobora, koji društvo zastupaju zajedno, s drugim direktorom.

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2023. godine i do datuma odobrenja financijskih izvještaja bili su:

- Zvonimir Vukadin, Zagreb, predsjednik
- Žarko Kovačić, Zagreb, zamjenik predsjednika
- Tajana Kozarčanin Ostojić, Zagreb, član

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

## **2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA**

Sukladno Statutu, društvo ulaže imovinu s ciljem ostvarenja porasta vrijednosti imovine, odnosno oplođivanja kapitala dioničara Društva primjereno vrstama i rizicima ulaganja.

Društvo ulaže imovinu vodeći računa o sigurnosti ulaganja uz minimiziranje rizika, isključivo u interesu dioničara Društva.

Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Društva su slijedeći:

- nestabilnost tržišta nekretnina
- promjene u pravnim i poreznim okvirima poslovanja
- promjene kamatnih stopa
- promjene tečaja valute
- razlike u računovodstvenim i revizijskim standardima
- u pravilu veća provizija na inozemne transakcije
- razlike u poreznom sustavu
- izmjene u načinu reguliranja stjecanja vlasništva nad nekretninama
- moguće restrikcije u pritjecanju stranog kapitala.

Na navedene čimbenike Društvo ne može utjecati, ali diversifikacijom portfelja može smanjiti izloženost navedenim rizicima.

### **2.1. Imovina društva**

Sukladno Statutu, imovina društva može se sastojati od:

- vrijednosnih papira
- udjela ili dionica investicijskih fondova
- udjela ili dionica trgovačkih društava

**2.1. Imovina društva (nastavak)**

- instrumenata tržišta novca
- depozita kod ovlaštenih banaka
- opcijskih i terminkih ugovora i drugih financijskih izvedenica
- nekretnina
- novca na računu.

**2.1.1. Ulaganja u nekretnine**

Društvo stječe nekretnine u Republici Hrvatskoj i u inozemstvu, i to:

- stambene i/ili poslovne objekte s pripadajućim zemljištem
- zemljišta na kojima se gradi
- neizgrađena zemljišta na kojima je prema važećim propisima dozvoljena gradnja stambenih ili poslovnih zgrada
- poljoprivredna zemljišta.

Pod nekretninama Društva smatra se i raspolaganje pravom građenja uknjiženo u korist Društva u zemljišnim knjigama.

**2.1.2. Ostala ulaganja u nekretnine**

Pod ostalim ulaganjima u nekretnine podrazumijevaju se:

- ulaganja u društva koja su u vlasništvu ili djelomičnom vlasništvu jedinica lokalne samouprave, posebno kod projekata razvoja infrastrukture;
- koncesije na nekretninama u vlasništvu države ili jedinice lokalne samouprave, s pravom korištenja u korist Društva;
- udjeli ili dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina, upravljanje nekretninama, udjeli ili dionice drugog fonda za nekretnine, ili drugi vrijednosni papiri, izvedenice ili certifikati čija se cijena temelji na nekretninama.

**2.1.3. Ulaganja u vrijednosne papire**

Sukladno Statutu, vrijednosni papiri Društva mogu se sastojati od onih vrijednosnih papira koji kotiraju na burzama u Republici Hrvatskoj ili burzama i drugim organiziranim tržištima država članica Europske Unije te drugih država OECD-a i CEFTA-e.

**2.1.4. Novčani depoziti**

Novčani depoziti su imovina koja se drži kod banaka, a koji dospijevaju u roku ne duljem od dvanaest mjeseci i koji se mogu u svakom trenutku razročiti. Najviše 20% neto vrijednosti imovine može se položiti kao depozit u jednu te istu ovlaštenu banku.

**2.1.5. Opcijski i terminski poslovi**

Opcijski i terminski poslovi i druge financijske izvedenice sklapat će se isključivo u svrhu osiguranja potraživanja i imovine Društva, uz uvažavanje načela ulaganja propisanih Statutom.

**3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike su dosljedno primjenjivane za razdoblja uključena u ove izvještaje.

**3.1. Izjava o usklađenosti**

Financijski izvještaji Društva su sastavljeni sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI).

Financijske izvještaje odobrila je Uprava dana 19. ožujka 2024. godine.

**3.2. Osnove sastavljanja**

Financijski izvještaji sastavljeni su uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke nastanka poslovnog događaja po kojem se učinci transakcija priznaju kada su nastali i iskazuju u financijskim izvještajima za razdoblje na koje se odnose, te uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja.

Financijski izvještaji društva TERRA FIRMA d.d. izrađeni su primjenom metode povijesnog troška (trošak nabave), uz izuzetke financijske imovine koja se iskazuje po fer vrijednosti i ostala financijska imovina koja se vrednuje po amortiziranom trošku.

Priprema financijskih izvještaja, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, zahtijeva od Uprave stvaranje prosudbi, procjena i pretpostavki koje utječu na primjenu politika i iznosa objavljenih za imovinu, obveze, prihode i rashode Društva i objavljivanje potencijalnih obveza Društva. Procjene i uz njih vezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i raznim ostalim čimbenicima, za koje se smatra da su razumni u danim u okolnostima, rezultat kojih čini polazište za stvaranje procjena o vrijednosti imovine i obveza, koje se ne mogu dobiti iz drugih izvora. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od takvih procjena. Procjene korištene pri sastavljanju financijskih izvještaja podložne su izmjenama nastankom novih događaja, stjecanjem dodatnog iskustva, dobivanjem dodatnih informacija i spoznaja i promjenom okruženja u kojima Društvo posluje.

**3.3. Nekonsolidirani financijski izvještaji**

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na nekonsolidiranoj osnovi.

Društvo priprema i konsolidirane financijske izvještaje koji su trenutno u pripremi. Korisnici ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja trebali bi ih čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe kako bi dobili cjelovite informacije o financijskom položaju, rezultatima poslovanja, novčanim tokovima i promjenama financijskog položaja Grupe u cjelini.

#### **3.4. Izvještajna valuta**

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su u eurima po mjernoj, odnosno izvještajnoj valuti Društva.

Za iskazivanje usporednog razdoblja za 2022. godinu, a za koju su nekonsolidirani financijski izvještaji originalno pripremljeni u HRK, službenoj valuti Republike Hrvatske do 31. prosinca 2022. godine, u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, izvještaju o financijskom položaju, izvještaju o novčanom toku te izvještaju o promjenama u kapitalu Društva, Društvo je koristilo fiksni tečaj konverzije 7,53450.

Promjena funkcionalne i izvještajne valute u 2023. godini nema značajnog utjecaja na ove financijske izvještaje.

#### **3.5. Klasifikacija kratkotrajne i dugotrajne imovine**

Društvo prikazuje imovinu i obveze u izvještaju o financijskom položaju klasificirajući ih kao kratkotrajne ili dugotrajne.

Imovina se klasificira kao kratkotrajna imovina kada:

- se očekuje da će ista biti realizirana, prodana ili utrošena unutar normalnog poslovnog ciklusa
- se primarno drži za trgovanje;
- se očekuje da će ista biti realizirana, prodana ili utrošena unutar godine dana nakon datuma bilance
- novčani ekvivalenti osim u slučaju kada postoje ograničenja glede korištenja sredstava ili prodaje ili kada se mogu koristiti samo u svrhu namirenja obveza u periodu od najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance

Sva ostala imovina se klasificira kao dugotrajna imovina.

Obveza se smatra kratkoročnom kada:

- se očekuje da će biti namirena unutar normalnog poslovnog ciklusa
- se primarno drži za trgovanje;
- dospijeva u periodu od 12 mjeseci nakon datuma bilance
- ne postoji bezuvjetno pravo odgađanja obveze na periodu od najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance

Sve ostale obveze se smatraju dugoročnim.

#### **3.6. Priznavanje prihoda**

Prihodi od prodaje su prihodi koji proizlaze iz redovnog poslovanja društva. Prihodi od prodaje najvećoj mjeri obuhvaćaju prihode od prodaje i najma nekretnina. Prihodi od prodaje nekretnina priznaju se u neto iznosu dok se prihodi od najma nekretnina priznaju u iznosu cijene transakcije. Transakcijska cijena je iznos naknade za koju društvo očekuje da će na nju imati pravo u zamjenu za prijenos kontrole nad obećanim proizvodima ili uslugama kupcu, isključujući iznose naplaćene u ime trećih osoba.

Prihodi od prodaje nekretnina priznaju se u točki u vremenu i to po isporuci nekretnine kupcu.

Prihodi od najma priznaju po izvršenju usluge prema stupnju izvršenosti (mjesečno).

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**

---

**3.7. Financijski prihodi i rashodi**

Financijski prihodi obuhvaćaju obračunate kamate na dane kredite korištenjem efektivne kamatne stope, dobitke od tečajnih razlika i prihode od realiziranih dobitaka (neto prihodi od prodaje vrijednosnih papira). Prihod od dividendi priznaje se u računu dobiti i gubitka na datum bilance kada je dividenda primljena.

Financijski rashodi obuhvaćaju obračunatu kamatu na kredite i zajmove primjenom metode efektivne kamatne stope, gubitke od tečajnih razlika, gubitke od umanjenja i otuđenja financijske imovine.

**3.8. Transakcije u stranim valutama**

Transakcije u stranim valutama izražene su u funkcionalnoj valuti upotrebom tečajne liste važeće na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze izražene u stranoj valuti na datum sastavljanja bilance preračunate su u funkcionalnu valutu upotrebom tečaja strane valute važećeg na dan sastavljanja bilance. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija te iz preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u dobit ili gubitak.

Nemonetarna imovina i stavke koje se mjere po povijesnom trošku strane valute preračunavaju se po tečaju važećem na dan transakcije. Nemonetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama koje su iskazani po fer vrijednosti, preračunavaju se u funkcionalnu valutu po tečaju važećem na dan utvrđivanja fer vrijednosti.

**3.9. Oporezivanje**

(i) Porez na dobit

Društvo obračunava poreze u skladu s hrvatskim zakonom. Porez na dobit ili gubitak za godinu obuhvaća tekući porez na dobit i odgođeni porez. Porez na dobit je iskazan u računu dobiti i gubitka, osim u slučaju da se odnosi na poziciju koja je priznata direktno u kapitalu u kojem slučaju se on nalazi u kapitalu.

Tekući porez je očekivana porezna obveza na oporezivu dobit godine, primjenjujući zakonske stope ili uobičajene stope važeće na datum bilance uvažavajući eventualne korekcije iz prethodnih godina.

(ii) Odgođena porezna imovina i obveze

Odgođeni porez priznaje se koristeći metodu bilančne obveze te uzima u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za porezne svrhe. Iznos odgođenog poreza ne priznaje se za sljedeće privremene razlike: početno priznavanje imovine ili obveze u transakciji koja nije poslovna kombinacija i koja ne utječe ni na računovodstvenu ni na oporezivu dobit i razlike koje se odnose na ulaganja u podružnice i zajednički kontrolirana poduzeća kada je vjerojatno da se situacija neće izmijeniti u skoroj budućnosti. Odgođeni porez vrednuje se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti primijenjene kod privremenih razlika kada se one izmijene, temeljene na zakonima koji su važeći na datum izvještavanja.

Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti buduće oporezive dobiti koje će biti dostupne da ih privremene razlike neutraliziraju. Odgođena porezna imovina umanjuje se za iznos za koji više nije vjerojatno da će se moći iskoristiti kao porezna olakšica.

Odgođena porezna imovina i obveze prebijaju se ako postoji zakonsko pravo na prijeboj tekuće porezne obveze i imovine te ukoliko se odnose na poreze koje je obračunalo isto porezno tijelo na isti oporezivi subjekt ili na različite porezne subjekte, ali oni namjeravaju podmiriti tekuće porezne obveze i imovinu na neto osnovi ili svoju poreznu imovinu i obveze realizirati istovremeno.



**3.10. Oporezivanje (nastavak)**

(iii) Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u nekonsolidiranom izvještaju o financijskom položaju na neto osnovi.

**3.11. Nematerijalna imovina**

Pojedinačno nabavljena nematerijalna imovina inicijalno se vrednuje prema trošku nabave. Nakon inicijalnog priznavanja, nematerijalna imovina se vrednuje po trošku ulaganja umanjenom za akumuliranu amortizaciju te eventualne akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti.

**3.12. Ulaganja u nekretnine**

Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju Društvo drži kako bi ostvarilo prihode od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti imovine ili oboje.

Priznavanje

Ulaganje u nekretnine priznaje se kao imovina samo i isključivo u slučaju:

- a) kada je vjerojatno da će buduća ekonomska korist povezana s ulaganjem u nekretnine pripadati poduzetniku i
- b) kada je cijenu ulaganja u nekretnine moguće pouzdano izmjeriti.

Mjerenje

Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave. Transakcijski troškovi trebaju se uključiti u početno mjerenje. Trošak kupljenog ulaganja u nekretnine obuhvaća kupovnu cijenu i sve povezane direktne troškove. Povezani direktni troškovi uključuju, na primjer, profesionalne naknade za pravne usluge, porez na prijenos nekretnina i ostale transakcijske troškove.

Nakon početnog priznavanja, nekretnine su klasificirane kao ulaganje u nekretnine će se vrednovati po modelu fer vrijednosti te na taj način Društvo mjerit sva svoja ulaganja u nekretnine.

Poduzetniku se preporučuje, ali ne zahtijeva, da utvrdi fer vrijednost ulaganja u nekretnine na temelju procjene od strane neovisnog, priznatog i ovlaštenog procjenitelja koji ima nedavno iskustvo u lokaciji i kategoriji ulaganja u nekretnine koje se vrednuju.

Fer vrijednost ulaganja u nekretnine treba odražavati tržišne uvjete na datum bilance.

Prestanak priznavanja

Ulaganja u nekretnine treba prestati priznavati (isključiti iz bilance) prilikom otuđenja ili kod konačnog povlačenja ulaganja u nekretnine iz uporabe i bez očekivanja bilo kakve buduće ekonomske koristi od otuđenja. Otuđenje ulaganja u nekretninu može se postići prodajom ili ulaskom u financijski najam.

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**

---

**3.13. Postrojenja i oprema**

Početno priznavanje

Postrojenja i oprema se priznaju po nabavnoj vrijednosti uvećanoj za zavisne troškove što uključuje kupovnu cijenu nakon odbitaka popusta i rabata, carine, nepovratnih poreza i izdataka koji se izravno mogu pripisati nabavi materijalne imovine (instaliranje, postavljenje u uporabu). Početni procijenjeni troškovi demontaže, uklanjanja sredstva i obnavljanja mjesta na kojem je sredstvo smješteno su obaveze koje nastaju kada je sredstvo nabavljeno i uvećavaju trošak nabave sredstva.

Naknadni troškovi

Naknadni troškovi vezani uz materijalnu imovinu priznaju se samo ako povećavaju buduće ekonomske koristi povezane sa sredstvom, te ako će iste pritijecati u Društvo. Svi ostali troškovi predstavljaju trošak u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

Amortizacija

Amortizacija se uključuje u račun dobiti i gubitka prema linearnoj metodi kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine. Zemljište i sredstva u izgradnji se ne amortiziraju.

Metode amortizacije i korisni vijek upotrebe, kao i preostala vrijednost imovine, godišnje se provjeravaju.

Procijenjeni korisni vijek upotrebe koji se koristi kod obračuna ispravka vrijednosti je prikazan u sljedećoj tablici:

	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Oprema	2-5 godina	2-5 godina

**3.14. Ulaganja u ovisna društva**

Ovisna društva predstavljaju društva u kojima društvo ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem. Kontrola je ostvarena kada društvo ima pravo upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti.

Pri sastavljanju nekonsolidiranih financijskih izvještaja subjekt je dužan ulaganja u ovisne subjekte, zajedničke pothvate i pridružene subjekte obračunati ili:

- (a) po trošku nabave
- (b) u skladu s MSFI-jem 9 ili
- (c) primjenom metode udjela iz MRS-a 28.

Isti način obračuna subjekt je dužan primjenjivati na svaku kategoriju ulaganja.

Subjekt je odabrao ulaganja u ovisne subjekte obračunati u skladu s MSFI 9 Financijski instrumenti.

Prema MSFI-ju 9 Financijski instrumenti, udjeli u kapitalu podružnica, zajedničkih pothvata ili pridruženih društava vjerojatno bi se klasificirali kao financijska imovina koja se mjeri po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ili kao financijska imovina koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (OCI). Društvo klasificira udjele u ovisna društva kao financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit.

**3.15. Financijski instrumenti**

Financijski instrument je svaki ugovor uslijed kojeg nastaje financijska imovina jednog društva i financijska obveza ili vlasnički instrument drugog društva.

***Financijska imovina***

Financijska imovina određuje se kao dugotrajna ako se radi o financijskim ulaganjima na rok duži od jedne godine u svrhu ostvarivanja zarade ili profita. Ulaganja na rok kraći od jedne godine predstavljaju kratkotrajnu financijsku imovinu.

Društvo u sklopu redovnog poslovanja koristi primarne financijske instrumente:

- Potraživanja od kupaca
- Dani zajmovi
- Ulaganja u ovisna društva
- Novac i depozite

Osim za potraživanja od kupaca, pri početnom priznavanju, subjekt mjeri financijsku imovinu ili financijsku obavezu po njenoj fer vrijednosti.

Pri početnom priznavanju, Društvo mjeri potraživanja od kupaca koja nemaju značajnu financijsku komponentu (određena u skladu sa MSFI-jem 15) po njihovoj transakcijskoj cijeni.

Kod početnog priznavanja Društvo mjeri financijsku imovinu ili financijsku obavezu po njezinoj fer vrijednosti uvećano za transakcijske troškove koji su direktno povezani sa stjecanjem ili isporukom financijske imovine ili financijske obveze. Početno priznavanje financijske imovine obavlja se na datum ugovora.

Nakon početnog priznavanja, subjekt mjeri financijsku imovinu po:

- (a) amortiziranom trošku;
- (b) fer vrijednosti kroz drugu sveobuhvatnu dobit; ili
- (c) fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka.

Financijska imovina mora zadovoljiti 2 uvjeta da bi se naknadno mjerila po amortiziranom trošku:

- Testiranje poslovnog modela: financijska imovina se drži radi naplate ugovornih novčanih tokova (a ne radi prodaje instrumenata prije njegovog ugovornog dospjeća kako bi se ostvarile njegove promjene fer vrijednosti) te
- Testiranje karakteristika novčanog toka: ugovorni uvjeti financijske imovine dovode na određene datume do novčanih tokova koji isključivo predstavljaju isplate glavnice i kamata na preostali iznos glavnice

Financijska imovina Društva iskazana po amortiziranom trošku naknadno se mjeri metodom efektivne kamatne stope i podliježe umanjenju vrijednosti.

**3.14. Financijski instrumenti (nastavak)**

Financijska imovina Društva iskazana po amortiziranom trošku uključuje potraživanja od kupaca te dane zajmove i depozite.

U skladu sa klasifikacijom financijske imovine, Društvo financijsku imovinu u smislu financijskih instrumenata mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (po modelu „držanja radi naplate i prodaje“). Financijska imovina u smislu danih depozita mjeri se po amortiziranom trošku (po modelu „držanja radi naplate“).

Prestanak priznavanja financijske imovine

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada:

- (a) ističu ugovorna prava na novčane tokove od financijske imovine, ili
- (b) prenosi financijsku imovinu i prijenos ispunjava uvjete za prestanak priznavanja

*Umanjenje vrijednosti financijske imovine:*

Društvo na svaki izvještajni datum mjeri rezervacije za umanjenje vrijednosti za financijski instrument u iznosu koji je jednak trajanju očekivanih kreditnih gubitaka (ECL) ako se kreditni rizik za taj financijski instrument značajno povećao od početnog priznavanja.

Ako se, na izvještajni datum, kreditni rizik na financijski instrument nije značajno povećao od početnog priznavanja, Društvo će mjeriti ispravak gubitka za taj financijski instrument u iznosu jednakom 12-mjesečnim očekivanim kreditnim gubicima.

Društvo priznaje u dobit ili gubitak, kao dobit ili gubitak od umanjenja vrijednosti, iznos očekivanih kreditnih gubitaka (ili poništenja).

Na svaki izvještajni datum Društvo procjenjuje je li se značajno povećao kreditni rizik za financijski instrument od početnog priznavanja. Kada vrši procjenu, koristit promjene rizika od neplaćanja nastale tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta umjesto promjene iznosa očekivanih kreditnih gubitaka. Kako bi izvršio procjenu uspoređuje rizik od neplaćanja nastao za financijski instrument na izvještajni datum sa rizikom neplaćanja nastalim za financijski instrument na datum početnog priznavanja te uzima u obzir razumne i prihvatljive podatke.

*Značajan porast kreditnog rizika*

Pri procjeni je li se kreditni rizik financijskog instrumenta znatno povećao od početnog priznavanja, Društvo će razmotriti informacije koje su razumne i na koje se može osloniti, te informacije relevantne i dostupne bez nepotrebnih troškova ili napora, uključujući i kvantitativne i kvalitativne informacije i analize temeljene na povijesnim podacima Društva gdje god je to primjereno, uključujući stručne procjene i očekivanja budućih kretanja.

Ulazni podaci koji se koriste prilikom izračuna očekivanog kreditnog gubitka odnose se na slijedeće varijable:

**3.14. Financijski instrumenti (nastavak)**

- Vjerojatnost neispunjenja obveza (probability of default ili PD);
- Stopa očekivanog gubitka (loss given default ili LGD); i
- Izloženost u trenutku neispunjenja obveze (exposure at default ili EAD).

Navedeni parametri će biti izvedeni iz interno razvijenih modela, regulatornih vrijednosti te stručne prosudbe. Navedene varijable će se prilagođavati kako bi odražavale očekivana buduća kretanja.

Očekivana buduća kretanja

Društvo će uključiti podatke koji se odnose na budućnost prilikom procjene je li kreditni rizik instrumenta značajno porastao od početnog priznavanja te prilikom izračuna očekivanog kreditnog gubitka.

Prestanak priznavanja financijske imovine

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada:

- (a) ističu ugovorna prava na novčane tokove od financijske imovine, ili
- (b) prenosi financijsku imovinu i prijenos ispunjava uvjete za prestanak priznavanja

Prijenos financijske imovine

Subjekt prenosi financijsku imovinu kada

- (a) prenosi ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijske imovine, ili
- (b) zadržava ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijska imovine, ali pretpostavlja ugovornu obavezu plaćanja novčanih tokova jednom ili više primatelja u aranžmanu.

**Financijske obveze**

Financijske obveze naknadno se mjere po amortiziranom trošku, osim financijskih obveza koje se mjere po fer vrijednosti u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti ili gubitku.

Ostale financijske obveze

Ostale financijske obveze (uključuju zajmove, obveze prema dobavljačima i ostale obveze) se početno mjere po fer vrijednosti, a naknadno se iskazuju po amortiziranom trošku korištenjem metode efektivne kamatne stope.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak financijske obveze i rashodi od kamata raspoređuju tijekom relevantnog razdoblja. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se točno diskontiraju procijenjena buduća novčana plaćanja (uključujući sve naknade na plaćanja ili priljeve koji čine sastavni dio efektivne kamatne stope, transakcijske troškove i ostale premije ili popuste) kroz očekivani vijek trajanja financijskih obveza ili kroz kraće razdoblje ukoliko je to prikladno.

**3.14. Financijski instrumenti (nastavak)**

*Prestanak priznavanja*

Financijska obveza prestaje se priznavati kada je činidba povezana s obvezom ispunjenja poništena ili je istekla. Kada se postojeća financijska obveza zamjenjuje novim oblikom od istog vjerovnika za značajno drukčijim uvjetima ili su uvjeti postojeće obveze značajno izmijenjeni takva se zamjena ili modifikacija smatra prestankom priznavanja originalne obveze i trenutkom priznavanja nove obveze na temelju novih uvjeta. Razlika u pripadajućim sadašnjim vrijednostima priznaje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti ili gubitku.

**3.16. Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja**

Potraživanja od kupaca se početno priznaju po trošku koji je jednak fer vrijednosti u trenutku priznavanja, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope ako je značajno, a ako nije po nominalnom iznosu, umanjenje za ispravak vrijednosti.

Na izloženost Društava kreditnom riziku uglavnom utječu individualne karakteristike pojedinog kupca. Društvo određuje ispravak vrijednosti kupaca kao procjenu očekivanih gubitaka od potraživanja.

**3.17. Novac i novčani ekvivalenti**

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac u blagajni i stanja na računima kod banaka te ostale visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca i kraće. Novac i novčani ekvivalenti mjere se po amortiziranom trošku jer se drže radi naplate ugovornih novčanih tokova, a ti novčani tokovi isključivo predstavljaju isplate glavnice i kamata i nisu klasificirani po fer vrijednosti u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti ili gubitku.

**3.18. Dionički kapital**

Dionički kapital se sastoji od redovnih dionica. Direktni zavisni troškovi povezani sa izdavanjem redovnih dionica priznaju se kao smanjenje kapitala.

Iznos naknade plaćene za otkup dioničkog kapitala, uključujući direktne zavisne troškove, priznaje se kao umanjenje u kapitalu i rezervama. Otkupljene dionice klasificiraju se kao vlastite dionice i predstavljaju odbitnu stavku od ukupnog kapitala i rezervi

**3.19. Rezerviranja**

Rezerviranje je priznato u bilanci kada Društvo ima sadašnju (zakonsku ili izvedenu obvezu) kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno (vjerojatnije da, nego ne) da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza, te je moguće donijeti pouzdanu prosudbu o tome. Rezerviranja su najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirivanje sadašnje obveze na datum bilance.

**3.20. Potencijalne obveze i imovina**

Potencijalne obveze ne iskazuju se u financijskim izvještajima. One se objavljuju, osim ako je vjerojatnost odljeva popratnih ekonomskih koristi iz poduzeća vrlo mala. Potencijalna imovina nije priznata u financijskim izvještajima, ali se objavljuje kad je priljev ekonomskih koristi izgledan.

**3.21. Usporedni iznosi**

Usporedne informacije po potrebi su reklasificirane kako bi se postigla dosljednost u prikazivanju podataka s podacima tekuće financijske godine i ostalim podacima.

**3.22. Događaji nakon datuma bilance**

Događaji nakon datuma izvještaja o financijskom položaju Društva su oni povoljni i nepovoljni događaji koji su nastali između datuma izvještaja o financijskom položaju i datuma na koji je odobreno izdavanje financijskih izvještaja. Društvo usklađuje iznose koje je priznalo u svojim financijskim izvještajima za događaje nakon datuma izvještaja o financijskom položaju koji zahtijevaju usklađivanje. Događaji koji ne zahtijevaju usklađivanje prikazani su u bilješkama kada su značajni.

**4. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA**

**4.1. Primjena novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja**

**I. Važeći standardi, izmjene postojećih standarda i implementacije – usvojeni tijekom 2023. godine**

U 2023. godini na snagu su stupili sljedeći standardi, izmjene postojećih standarda i tumačenja:

- MSFI 17 Ugovori o osiguranju (objavljen 18. svibnja 2017.); uključujući izmjene MSFI-a 17 (objavljene 25. lipnja 2020.),
- Dopune MRS-a 8 Računovodstvene politike, Promjene računovodstvenih procjena i pogreške: Definicija računovodstvenih procjena (objavljene 12. veljače 2021.),
- Dopune MRS-a 1 Presentacija financijskih izvještaja i Izjava o praksi MSFI-ja 2: Objavljivanje računovodstvenih politika (objavljeno 12. veljače 2021.),
- Izmjene MRS-a 12 Porez na dobit: Odgođeni porez na imovinu i obveze proizašle iz jedne transakcije (objavljene 7. svibnja 2021.),
- Izmjene i dopune MRS-a 12 Porezi na dobit: Međunarodna porezna reforma – Model pravila drugog stupa (izdano 23. svibnja 2023.),
- Izmjene MSFI-ja 17 Ugovori o osiguranju: Prva primjena MSFI-ja 17 i MSFI-a 9 – Usporedne informacije (objavljene 9. prosinca 2021.).

Usvajanje ovih standarda nije prouzročilo značajne učinke na iznose priznate u bilanci ili računu dobiti i gubitka ili na objavljene računovodstvene politike.

**II. Standardi, izmjene postojećih standarda i tumačenja koji su izdani, ali još nisu na snazi**

Standardi, izmjene postojećih standarda i tumačenja koji su izdani, ali još nisu na snazi do dana objavljivanja financijskih izvještaja su prikazani u nastavku. Ako su primjenjivi, Društvo namjerava usvojiti ove standarde kad stupe na snagu. Do 31. prosinca 2023. godine Europska komisija odobrila je sljedeće promjene računovodstvenih načela primjenjivih na izvještavanje, koje nisu bile na snazi za pripremu financijskih izvještaja za 2023. godinu:

- Izmjene i dopune MRS-a 1: Presentiranje financijskih izvještaja: Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih i Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih – Odgoda stupanja na snagu (23. siječnja 2020., 15. srpnja 2020. i 31. listopada 2022. godine);

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**

---

**II. Standardi, izmjene postojećih standarda i tumačenja koji su izdani, ali još nisu na snazi (nastavak)**

- Izmjene i dopune MSFI-ja 16 Najmovi: Obveza najma kod prodaje i povratnog najma (objavljen 22. rujna 2022. godine).

Na dan 31. prosinca 2023. godine Odbor za međunarodne standarde je izdao sljedeće standarde, izmjene, tumačenja i revizije, čija primjena podliježe dovršetku postupka odobrenja od strane nadležnih tijela Europske komisije, koji je još uvijek u tijeku:

- Izmjene MRS-a 21 Učinci promjena deviznih tečajeva: nedostatak zamjenjivosti (izdano 15. kolovoza 2023.),

- Dopune MRS-a 7 Izvještaj o novčanom toku i MSFI-ja 7 Financijski instrumenti: Objavljivanja: Financijski aranžmani dobavljača (izdano 25. svibnja 2023.).

Ne očekuje se da će ovi standardi značajno utjecati na financijske izvještaje Društva.

**III. Dodatni dokumenti koji se koriste za tumačenje i potporu primjene MRS-a/MSFI -ja**

Sljedeći dokumenti korišteni su za tumačenje i potporu primjene MRS-eva/MSFI-ja, iako ih sve nije odobrila Europska komisija:

- Konceptualni okvir za financijsko izvještavanje,

- dokumenti ESMA-e (European Securities and Markets Authority), Europskog bankovnog tijela,

Europske središnje banke i Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga o primjeni posebnih MRS/MSFI odredbi također s posebnim osvrtom na prikaz učinaka koji proizlaze iz Covid-19 pandemije i njihovih učinaka na procese procjene.



**5. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE**

Priprema financijskih izvještaja u skladu s MSFI zahtijeva od uprave stvaranje prosudbi, procjena i pretpostavki koje utječu na primjenu politika i iznosa objavljenih za imovinu i obveze, prihode i troškove. Procjene i uz njih vezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i raznim ostalim čimbenicima, za koje se smatra da su razumni u danim okolnostima, rezultat kojih čini polazište za stvaranje procjena o vrijednosti imovine i obveza, koje se ne mogu dobiti iz drugih izvora. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od takvih procjena.

Spomenute procjene i uz njih vezane pretpostavke predmet su redovitog pregleda. Utjecaj korekcije procjene priznaje se u razdoblju u kojem je procjena korigirana ukoliko korekcija utječe samo na razdoblje u kojem je napravljena ili u razdoblju u kojem je napravljena korekcija i budućim razdobljima ukoliko korekcija utječe na tekuća i buduća razdoblja.

a) Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine

Uprava prikuplja podatke o tržišnoj vrijednosti nekretnina od lokalnih agencija za posredovanje na kojima se nalazi pojedina nekretnina, sudskih vještaka koji rade u lokalnim sredinama, iz komunikacije s lokalnom samoupravom, općinama na čijem se području nalaze nekretnine zajedno sa informacijama iz građevinskog sektora kao i ostali podaci vanjskih suradnika arhitekture, geodezije, urbanista i sl., a sve vezano za prikupljanje podataka izgradnje infrastrukturnih projekata, izmjena i dopuna prostornih planova i ostalih bitnih parametara koji se mogu upotrijebiti u svrhu procjene nekretnina.

Sve te podatke Uprava koristi kod utvrđivanja tržišnih cijena nekretnina koje primjenjuju u usporednoj metodi procjena.

Terra Firma d.d. aktivno sudjeluje u izradi planova prostornog uređenja, prati izgradnju infrastrukturnih projekata, prikuplja informacije od svih lokalnih općina na kojima se nalaze nekretnine i analizira tržišne cijene, ukoliko dođe do znatnih promjena u tržišnim cijenama usporednih nekretnina Terra Firma d.d. će izraditi nove procjene nekretnina.

Za nekretnine koje su u vlasništvu Grupe Terra Firma, a kupljene su prije 2018. godine, procjene su izrađene u 2019. godini i to za nekretnine na području Raklja i Vodnjana.

Također, sve ostale iskazane vrijednosti nekretnina, koje su kupljene putem javnih dražbi, Uprava društva smatra realnom iskazanom vrijednosti u poslovnim knjigama.

b) Umanjenje vrijednosti ulaganja u ovisna društva

Subjekt je odabrao ulaganja u ovisne subjekte obračunati u skladu s MSFI 9 Financijski instrumenti.

Prema MSFI-ju 9 Financijski instrumenti, udjele u kapitalu podružnica, zajedničkih pothvata ili pridruženih društava moguće je klasificirati kao financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ili kao financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (OCI). Društvo klasificira udjele u ovisna društva kao financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit.

Društvo na godišnjem nivou usklađuje vrijednost ulaganja u ovisna društva u skladu sa MSFI-jem 9, kroz ostali sveobuhvatni dobitak, i o takvim se rezultatima izvješćuje kroz Izvješće o ostalom sveobuhvatnom dobitku).

**6. ODREĐIVANJE FER VRIJEDNOSTI**

Društvo ima uspostavljen sustav kontrola u okviru mjerenja fer vrijednosti koja podrazumijeva cjelokupnu odgovornost uprave i funkcije financija vezanu uz nadziranje svih značajnijih mjerenja fer vrijednosti i konzultiranje s vanjskim stručnjacima.

Postoje tri razine fer vrijednosti:

- Razina 1 – kotirane cijene (nekorrigirane) na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze;
- Razina 2 – ulazne varijable koje ne predstavljaju kotirane cijene uključene u razinu 1, a radi se o ulaznim varijablama za imovinu ili obveze koje su vidljive bilo izravno (npr. kao cijene) ili neizravno (npr. izvedene iz cijena);
- Razina 3 - ulazne varijable za imovinu ili obveze koje se ne temelje na vidljivim tržišnim podacima (ulazne varijable koje nisu vidljive).

Društvo nije napravilo značajnije procjene fer vrijednosti u okviru pripreme financijskih izvještaja s obzirom na poprilično jednostavnu strukturu financijske imovine i obveza.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2023.

#### 7. PRIHODI OD PRODAJE

(u eurima)	2023.	2022.
Dobitci od prodaje nekretnina	514.028	596.085
Prihod od najma nekretnina	238.665	192.820
	<u>752.693</u>	<u>788.905</u>

#### 8. OSTALI PRIHODI

(u eurima)	2023.	2022.
Prihodi od prefakturiranih troškova	32.287	46.009
Prihod od državnih potpora	18.871	8.998
Ostalo	-	1.254
	<u>51.158</u>	<u>56.261</u>

#### 9. TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA

(u eurima)	2023.	2022.
Usluge tekućeg održavanja	44.629	19.830
Ostali vanjski troškovi	36.411	37.116
Intelektualne usluge /i/	21.698	7.992
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	3.735	3.735
Usluge revizije	4.490	5.277
	<u>110.963</u>	<u>73.951</u>

/i/ Intelektualne usluge uključuju usluge knjigovodstva, procjene vrijednosti nekretnina, javnobilježničke usluge, konzultantske usluge te posredovanja pri prodaji nekretnina.

#### 10. TROŠKOVI OSOBLJA

(u eurima)	2023.	2022.
Neto plaće i nadnice	53.883	40.186
Porezi i doprinosi iz plaće /i/	19.108	12.220
Doprinosi na plaću /i/	9.125	6.776
	<u>82.116</u>	<u>59.182</u>

/i/ Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Troškovi osoblja uključuju 14.582 eur (2022.: 10.481 eur) doprinosa obračunatih u obvezni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak bruto plaća zaposlenika. Društvo je na dan 31.12.2023. imalo 5 zaposlenih (31.12.2022.: 5).

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.****11. OSTALI TROŠKOVI**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Troškovi pričuva za održavanje zgrada	5.746	10.660
Ostali troškovi zaposlenih //	11.595	10.478
Naknada Zagrebačkoj burzi	2.655	2.708
Troškovi platnog prometa i bankarske naknade	880	868
Troškovi stečajnog postupka iz kupljenih potraživanja	4.814	30.903
Ostalo	7.330	6.192
	<b>33.020</b>	<b>61.808</b>

// Iskazani troškovi odnose se na troškove službenih putovanja, naknada troškova prijevoza na posao, troškove korištenja privatnog automobila u službene svrhe te porezno dopustive prigodne nagrade isplaćene djelatnicima.

**12. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Otpisi nenaplaćenih potraživanja od kupaca	-	8.861
Rashod od prodaje dugotrajne imovine	-	1.676
Ostalo	51	1.780
	<b>51</b>	<b>12.316</b>

**13. FINANCIJSKI PRIHODI**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Prihodi od kamata unutar grupe	16.817	17.749
Prihodi od kamata izvan grupe	2	161
Pozitivne tečajne razlike	1	74
Prihodi od udjela poduzetnika unutar grupe	-	126
Prihod od ulaganja iz kupljenih potraživanja	12.685	61.716
Ostali financijski prihodi	26	3.548
	<b>29.531</b>	<b>83.374</b>

**14. FINANCIJSKI RASHODI**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Trošak kamata	29.072	39.446
Negativne tečajne razlike	7	101
Ostalo	2.267	-
	<b>31.346</b>	<b>39.547</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.****15. POREZ NA DOBIT**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>	<b>501.506</b>	<b>607.267</b>
Uvećanje dobiti / smanjenje gubitka	3.394	3.401
Smanjenje dobiti / povećanje gubitka	-	-
<b>Dobit nakon smanjenja i uvećanja</b>	<b>504.900</b>	<b>610.668</b>
Preneseni porezni gubitak	-	-
Porezna osnovica	504.900	610.668
<b>Porezni gubitak za prijenos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>50.490</b>	<b>61.067</b>

Važeća stopa poreza na dobit u Hrvatskoj je 10% za 2023. godinu (10% za 2022. godinu) za godišnje prihode manje od 995.421,06 eur.

**16. POSTROJENJA I OPREMA**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Uredska i računalna oprema	334	906
Putnička vozila	4.790	7.185
Postrojenja i strojevi	48.387	56.809
	<b>53.511</b>	<b>64.899</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**

**16. POSTROJENJA I OPREMA (NASTAVAK)**

(u eurima)

<b>Prethodna godina 2022.</b>	<b>Uredska i računalna oprema</b>	<b>Putnička vozila</b>	<b>Postrojenja i oprema</b>	<b>Ukupno</b>
<b><i>Nabavna vrijednost</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2021.	9.625	11.975	70.288	91.888
Povećanja	1.211	-	5.644	6.855
Otuđenje	(669)	-	(1.057)	(1.726)
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>10.168</b>	<b>11.975</b>	<b>74.875</b>	<b>97.017</b>
<b><i>Ispravak vrijednosti</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2021.	7.623	2.395	494	10.511
Amortizacija razdoblja	1.668	2.395	17.594	21.657
Otuđenje	(28)	-	(22)	(50)
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>9.262</b>	<b>4.790</b>	<b>18.066</b>	<b>32.118</b>
<b><i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i></b>				
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>906</b>	<b>7.185</b>	<b>56.809</b>	<b>64.899</b>
Na dan 31. prosinca 2021.	2.003	9.580	69.794	81.377
<b><i>Tekuća godina 2023.</i></b>				
<b><i>Nabavna vrijednost</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2022.	10.168	11.975	74.875	97.018
Povećanja	-	-	12.534	12.534
Otuđenje	-	-	(1.908)	(1.908)
<b>Na dan 31. prosinca 2023.</b>	<b>10.168</b>	<b>11.975</b>	<b>85.501</b>	<b>107.644</b>
<b><i>Ispravak vrijednosti</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2022.	9.262	4.790	18.066	32.118
Amortizacija razdoblja	572	2.395	19.308	22.275
Otuđenje	-	-	(260)	(260)
<b>Na dan 31. prosinca 2023.</b>	<b>9.834</b>	<b>7.185</b>	<b>37.114</b>	<b>54.133</b>
<b><i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i></b>				
<b>Na dan 31. prosinca 2023.</b>	<b>334</b>	<b>4.790</b>	<b>48.387</b>	<b>53.511</b>
Na dan 31. prosinca 2022.	906	7.185	56.809	64.899

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2023.

#### 17. ULAGANJA U NEKRETNINE

Kretanje ulaganja u nekretnine bilo je kako slijedi:

<b>(u eurima)</b>	<b>Nekretnine</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b>2.120.450</b>
Kupnja	1.453.397
Ulaganje	30.177
Prodaja	(1.074.688)
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>2.529.336</b>
Kupnja	1.012.424
Ulaganje	17.280
Prodaja	(778.100)
<b>Na dan 31. prosinca 2023.</b>	<b>2.780.939</b>

Ukupna knjigovodstvena vrijednost nekretnina koje su pod hipotekom iznosi 353.127 eur. Nekretnine upisane u zk.ul. 3453 k.o. Oroslavje, zk.ul. 6165 k.o. Solin i zk.ul. 13234 k.o. Zadar (za zajam 300.000 eur) i zk.ul. 1563 k.o. Samobor ( za zajam 200.000 eur), dane su u zalog za osiguranje primljenih zajmova.

U tijeku 2023. godine Društvo je ostvarilo 238.665 eur (2022: 192.820 eur) prihoda od najma dijela nekretnina i opreme.

#### 18. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

Pregled ulaganja u ovisna društva:

<b>Naziv društva</b>	<b>%</b>	<b>Aktivnost</b>	<b>Neto imovina na dan 31.12.2023.</b>	<b>Neto imovina na dan 31.12.2022.</b>
Rakalj d.o.o.	100	Nekretnine	617.178	619.761
Terra Tison d.o.o.	100	Nekretnine	252.876	250.400
Taurus Ulaganja d.o.o.	100	Usluge	(4.219)	(4.694)
Falarica d.o.o.	50	Nekretnine	64.772	41.055
Terra West d.o.o.	50	Nekretnine	5.901	3.063
Indigo Centar d.o.o.	50	Nekretnine	51.997	35.276
Terra Pharos d.o.o.	50	Nekretnine	12.109	2.268
Terra Properties d.o.o.	50	Nekretnine	529	-
			<b>1.001.143</b>	<b>947.129</b>

Društvo Terra Firma d.d. u 2023. godini uložilo je u vrijednosne papire u iznosu od 36.150 eur.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2023.

#### 19. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA

Ostala dugotrajna financijska imovina odnosi se u 2022. godini na kupljena dugotrajna potraživanja u iznosu 57.509 eur, a koja su realizirana preuzimanjem nekretnine u 2023. godini.

#### 20. POTRAŽIVANJA OD PODUZETNIKA UNUTAR GRUPE

Potraživanja od poduzetnika unutar grupe odnose se na obračunate kamate po pozajmicama poduzetnicima unutar grupe, a koja su detaljno prikazana u bilješci 33.

#### 21. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

*Financijska imovina po amortiziranom trošku  
(u eurima)*

	2023.	2022.
Potraživanja za najmove	5.660	597
Potraživanja za režijske troškove	3.521	5.642
	<u>9.181</u>	<u>6.239</u>

#### 22. DANI ZAJMOVI PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE

*Financijska imovina po amortiziranom trošku  
(u eurima)*

	2023.	2022.
Rakalj d.o.o.	64.808	63.508
Terra Tison d.o.o.	142.910	101.410
Falarica d.o.o.	50.133	101.433
Terra West d.o.o.	350.815	192.015
Indigo Centar d.o.o.	29.100	96.224
Terra Pharos d.o.o.	163.296	163.296
Taurus Ulaganja d.o.o.	5.502	6.636
	<u>806.564</u>	<u>724.522</u>

Kamatna stopa na dane zajmove poduzetnicima unutar grupe iznosi 2,40% i svi zajmovi dospijevaju tijekom 2024. godine.

#### 23. OSTALA FINANCIJSKA IMOVINA

Ostala financijska imovina u iznosu od 244.745 eur (2022.: 121.214 eur) odnosi se na jamčevine koje su uplaćene Financijskoj agenciji za sudjelovanje u javnim dražbama.



## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2023.

#### 24. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

(u eurima)	2023.	2022.
Računi u bankama – eurski	14.965	77.540
Računi u bankama – devizni	-	3.943
	<u>14.965</u>	<u>81.482</u>

Društvo je koristilo Moody's kreditni rejting za ocjenu kreditnog rejtinga i kvalitete novca. Novac prema kreditnom rejtingu je sljedeći:

(u eurima)	2023.	2022.
Baa2	14.965	81.482
	<u>14.965</u>	<u>81.482</u>

#### 25. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva u iznosu od 1.000.000 eura (2022.: 477.802 eura) podijeljen je na 36.000 dionica bez nominalne vrijednosti (2022.: 13,27 eur).

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2023. godine bila je kako slijedi:

	%
SMS DIREKT d.o.o.	41,67
Zvonimir Vukadin	34,84
Alen Lepur	3,41
HPB d.d. skrbn	2,09
Hrvoje Vukosav	1,53
Ivana Andabaka	1,25
Đorđe Šuster	1,18
Željko Cvijanović	0,75
Marijan Vuković	0,69
Igor Likar	0,67
Ostali mali dioničari	11,92
	<u>100,00</u>

#### 26. KAPITALNE REZERVE

Po izvršenom upisu pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala u 2017. godini nakon pokrića prenesenih gubitaka iz prijašnjih godina, neiskorištenom razlikom formirane su kapitalne rezerve Društva. U 2023. godine smanjile su se kapitalne rezerve radi povećanja temeljnog kapitala Društva.

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.****27. REZERVE FER VRIJEDNOSTI**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Na dan 1. siječnja	(522.491)	(558.840)
Svođenje na fer vrijednost ulaganja u poslovne udjele	52.764	36.349
	<b>(469.727)</b>	<b>(522.491)</b>

**(u eurima)**

<b>Udjel</b>	<b>Ukupno nerealizirani dobitci (gubitci) na dan 31.12.2023.</b>
Rakalj d.o.o.	(489.801)
Terra Tison d.o.o.	(66.123)
Falarica d.o.o.	63.445
Terra West d.o.o.	4.574
Terra Pharos d.o.o.	10.781
Indigo Centar d.o.o.	14.244
Taurus Ulaganja d.o.o.	(6.127)
Terra Properties d.o.o.	(720)
<b>Ukupno</b>	<b>(469.727)</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.****28. OBVEZE ZA ZAJMOVE***Financijske obveze po amortiziranom trošku  
(u eurima)*

	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
<i>Kratkoročne obveze</i>		
Obveze za zajmove - pravne osobe /i/	500.000	663.614
Obveze za zajmove - fizičke osobe /ii/	350.000	192.674
Obveze za primljene jamčevine	25.423	23.965
	<u><b>875.423</b></u>	<u><b>880.253</b></u>

/i/ Zajam je primljen od povezanog društva Geodetski Zavod d.d. tijekom 2023. godine temeljem zaključenog Aneksa Ugovoru o zajmu koji dospijeva dana 2. prosinca 2024. godine, kamatna stopa po ugovoru o primljenom zajmu iznosi 6% godišnje i od povezanog društva Global Invest d.o.o. tijekom 2023. godine temeljem zaključenog Ugovoru o zajmu koji dospijeva dana 29. lipnja 2024. godine, kamatna stopa po ugovoru o primljenom zajmu iznosi 5% godišnje.

/ii/ Zajmovi su primljeni od fizičkih osoba u iznosu 350.000 eur tijekom 2023. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu. Zajmovi su beskamatni.

**29. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA***Financijske obveze po amortiziranom trošku  
(u eurima)*

	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Dobavljači u zemlji	10.187	5.687
	<u><b>10.187</b></u>	<u><b>5.687</b></u>

Na dan 31.12.2023. starosna obveza prema dobavljačima prikazana je u nastavku:

<b>(u eurima)</b>	<b>Dospjelo</b>	<b>0-90 dana</b>	<b>180-270 dana</b>	<b>Preko 270 dana</b>	<b>Ukupno</b>
2023.	1.101	9.086	-	-	10.187
2022.	(247)	5.934	-	-	5.687

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.****30. OBVEZA ZA POREZ NA DOBIT**

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Obveze za porez na dobit	3.634	44.685
	<b>3.634</b>	<b>44.685</b>

**31. OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE***Nefinancijske obveze*

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Obveze prema zaposlenicima	5.511	4.662
Obveze za predujmove	2.000	41.493
Obveze za poreze i doprinose	47.589	46.274
	<b>55.100</b>	<b>92.429</b>

**32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA****Upravljanje financijskim rizicima**

Kategorije financijskih instrumenata su kako je prikazano:

<b>(u eurima)</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
<b><i>Financijska imovina</i></b>		
Potraživanja od kupaca	9.181	6.239
Potraživanje od poduzetnika unutar grupe	44.285	35.356
Ostala kratkotrajna imovina	5.791	4.419
Dane pozajmice i depoziti	806.564	724.522
Ostala financijska imovina	244.745	121.214
Novac i novčani ekvivalenti	14.965	81.482
	<b>1.125.531</b>	<b>973.232</b>
<b><i>Financijske obveze</i></b>		
Obveze za primljene zajmove	875.423	880.253
Obveze za kamate	-	2.444
Obveze za porez na dobit	3.634	44.685
Obveze prema dobavljačima	10.187	5.687
Ostale kratkoročne obveze	55.100	92.429
	<b>944.344</b>	<b>1.025.498</b>

**Fer vrijednosti financijskih instrumenata**

Fer vrijednost financijske imovine i financijskih obveza se određuje kako slijedi:

- Fer vrijednost financijske imovine i financijskih obveza kojima se trguje na aktivnim likvidnim tržištima, pod standardnim uvjetima, određuje se prema cijenama koje kotiraju na tržištu;

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.****32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

- Fer vrijednost ostale financijske imovine i ostalih financijskih obveza određuje se u skladu s modelima za određivanje cijena, a na temelju analize diskontiranih novčanih tokova koristeći cijene iz poznatih transakcija na tržištu i cijene koje se nude za slične instrumente.

Na datum izvještavanja, iskazani iznosi novca i novčanih ekvivalenata, kratkoročnih depozita i kratkoročnih pozajmica odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti, zbog kratkoročne prirode ove imovine i obveza te zbog činjenice da navedena imovina i obveze u pravilu nose varijabilnu kamatnu stopu približnu tržišnoj.

**Upravljanje rizikom kapitala**

Gearing ratio na izvještajni dan je bio kako slijedi:

<b>(u eurima)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Novac i novčani ekvivalenti	14.965	81.482
Neto dug	(14.965)	(81.482)
<i>Glavnica</i>	4.052.979	3.549.199
<i>Omjer duga i glavnice</i>	-0,004	-0,023

Glavnica uključuje sav kapital. Društvo nije zaduženo prema financijskim institucijama jer se financira vlastitim sredstvima.

**Upravljanje kreditnim rizikom**

Kreditni rizik je rizik od neplaćanja odnosno neizvršenja ugovornih obveza od strane kupaca Društva koji utječu na eventualni financijski gubitak Društva. Društvo ima svoje interne politike koje se primjenjuju u poslovanju s kupcima.

Potraživanja se analiziraju na tjednoj bazi te poduzimaju potrebne mjere za naplatu istih.

Društvo nema značajnu kreditnu izloženost koja nije pokrivena instrumentima osiguranja, a koja nije reflektirana procjenom za umanjenje vrijednosti na 31. prosinca 2023. godine.

**Upravljanje valutnim rizikom**

Društvo nije izloženo valutnom riziku, jer su sva imovina i obveze izražena u eurima.

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**
**32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**
**Upravljanje rizikom likvidnosti**

Odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti snosi Uprava, koja postavlja odgovarajući okvir za upravljanje rizikom likvidnosti s ciljem upravljanja kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnosti.

Društvo upravlja rizikom likvidnosti održavajući adekvatne rezerve, kontinuirano uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca te uz praćenje dospjeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

Tablice u nastavku prikazuju ugovorna dospjeća financijskih obveza i financijske imovine Društva iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju svakog izvještajnog razdoblja.

Tablice su izrađene na temelju nediskontiranih novčanih tokova baziranih na ugovornim uvjetima na datum izvještavanja te uključuju i novčane tokove po glavnici i kamatama.

Analiza rizika likvidnosti priložena niže ukazuje na mogući nedostatak likvidnosti Društva u kraćem roku.

<b>Na dan 31. prosinca 2023. (u eurima)</b>	<b>Neto knjig. vrijednost</b>	<b>Ugovoreni novčani tokovi</b>	<b>Do godinu dana</b>	<b>Preko 5 godina</b>
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	10.187	10.187	10.187	-
Obveze za porez na dobit	3.634	3.634	3.634	-
Ostale kratkoročne obveze	55.100	55.100	55.100	-
	<b>68.921</b>	<b>68.921</b>	<b>68.921</b>	-
<i>Bez kamatonosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	350.000	350.000	350.000	-
Obveze za primljene jamčevine	25.423	25.423	25.423	-
<i>Kamatonosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	500.000	500.000	500.000	-
	<b>875.423</b>	<b>875.423</b>	<b>875.423</b>	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	9.181	9.181	9.181	-
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	44.285	44.285	44.285	-
Ostala kratkotrajna imovina	5.791	5.791	5.791	-
Novac i novčani ekvivalenti	14.965	14.965	14.965	-
Ostala financijska imovina	244.745	244.745	244.745	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Dani zajmovi i depoziti	806.564	806.564	806.564	-
	<b>1.125.531</b>	<b>1.125.531</b>	<b>1.125.531</b>	-

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2023.**
**32. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

Na dan 31. prosinca 2022. (u eurima)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	5.687	5.687	5.687	-
Obveze za porez na dobit	44.685	44.685	44.685	-
Obveze za kamate	2.444	2.444	2.444	-
Ostale kratkoročne obveze	92.429	92.429	92.429	-
	<b>145.245</b>	<b>145.245</b>	<b>145.245</b>	-
<i>Bezamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	192.674	192.674	192.674	-
Obveze za primljene jamčevine	23.965	23.965	23.965	-
<i>Kamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	663.614	663.614	663.614	-
	<b>880.253</b>	<b>880.253</b>	<b>880.253</b>	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	6.239	6.239	6.239	-
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	35.356	35.356	35.356	-
Ostala kratkotrajna imovina	4.419	4.419	4.419	-
Novac i novčani ekvivalenti	81.482	81.482	81.482	-
Ostala financijska imovina	121.214	121.214	121.214	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Dani zajmovi i depoziti	724.522	724.522	724.522	-
	<b>973.232</b>	<b>973.232</b>	<b>973.232</b>	-

**Upravljanje rizikom kamatnih stopa**

Društvo je zaduženo po osnovi primljenih pozajmica ali Uprava Društva vjeruje da Društvo nije izloženo značajnom kamatnom riziku obzirom da je riječ o primljenim pozajmicama većinom od povezanih osoba.

Sljedeća tablica prikazuje osjetljivost dobiti prije poreza društva na moguću promjenu kamatnih stopa, ako sve ostale varijable ostanu nepromijenjene, a zbog promjene fer vrijednosti monetarne imovine i obveza:

(u eurima)	2023.	2022.
Rast/pad kamatne stope u p.p.	+/- 0,5	+/- 0,5
Efekt na dobit/(gubitak) prije poreza	1.533	304

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2023.**
**33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

Kako je opisano u bilješci 1., u okviru redovnog poslovanja, Društvo (Matica) obavlja poslove s poduzetnicima unutar Grupe.

Tijekom godine transakcije Društva s povezanim društvima su:

(u eurima)	2023.	2022.
<b>Financijski prihodi (bilješka 13)</b>		
Rakalj d.o.o.	1.539	1.682
Terra Tison d.o.o.	3.084	2.716
Falarica d.o.o.	1.426	3.067
Terra West d.o.o.	5.786	5.027
Terra Pharos d.o.o.	3.919	3.607
Indigo Centar d.o.o.	768	1.525
Terra Properties d.o.o.	165	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	130	125
	<b>16.817</b>	<b>17.749</b>
<b>Financijski rashodi (bilješka 14)</b>		
Geodetski zavod d.d.	20.665	35.606
Global Invest d.o.o.	8.341	2.964
	<b>29.006</b>	<b>38.570</b>
<b>Potraživanja od poduzetnika unutar grupe (bilješka 20)</b>		
Rakalj d.o.o.	21.599	20.060
Terra Tison d.o.o.	11.586	8.502
Falarica d.o.o.	-	-
Terra West d.o.o.	11.071	5.285
Terra Pharos d.o.o.	-	-
Indigo Centar d.o.o.	-	1.509
Taurus Ulaganja d.o.o.	29	-
	<b>44.285</b>	<b>35.356</b>
<b>Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe (bilješka 22)</b>		
Rakalj d.o.o.	64.808	63.508
Terra Tison d.o.o.	142.910	101.410
Falarica d.o.o.	50.133	101.433
Terra West d.o.o.	350.815	192.015
Indigo Centar d.o.o.	29.100	96.224
Terra Pharos d.o.o.	163.296	163.296
Taurus Ulaganja d.o.o.	5.502	6.636
	<b>806.564</b>	<b>724.522</b>
<b>Primljeni zajmovi</b>		
	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Geodetski zavod d.d.	300.000	530.891
Global Invest d.o.o.	200.000	132.723
	<b>500.000</b>	<b>663.614</b>



**33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA(NASTAVAK)**

**Transakcije s administrativnim, upravnim i nadzornim tijelima**

Društvo je tijekom 2023. godine isplatilo naknade (mjesečna plaća) managementu u iznosu od 28.225 eur (2022.: 15.709 eur), dok isplaćene naknade Nadzornom odboru za 2023. godine iznose 3.735 eur (2022.: 3.735 eur).

**34. POTENCIJALNE OBVEZE**

Društvo nema danih garancija niti jamstava te niti po toj osnovi niti po nekoj drugoj osnovi potencijalnih obveza.

**35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Od datuma bilance pa do sastavljanja ovih financijskih izvještaja, upravi Društva nije poznat niti jedan značajniji događaj vezan uz poslovanje Društva, a koji se sukladno MSFI-ima trebaju posebno istaknuti u ovim financijskim izvještajima.

Financijski izvještaji na stranicama od strane 19 do 56 odobreni su za predavanje Skupštini od strane Uprave dana 19. ožujak 2023. godine te su potpisani u znak odobrenja.

Potpisano u ime Uprave Društva:

\_\_\_\_\_  
Matija Žagar, direktor

**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

\_\_\_\_\_  
Lucija Štengl, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb