



**Godišnje izvješće  
Primo Real Estate d.d.  
za 2021. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

**Primo Real Estate d.d.**

Ulica Roberta Frangeša- Mihanovića 9  
Zagreb

Financijski izvještaji za godinu koja završava  
na dan 31. prosinca 2021. godine  
zajedno s  
Izvješćem neovisnog revizora

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	3
Godišnje izvješće posloводства	4-11
Izvješće neovisnog revizora	12-18
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	19
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	20
Izvještaj o novčanim tokovima	21
Izvještaj o promjenama kapitala	22
Bilješke uz financijske izvještaje	23-49
Odobrenje financijskih izvještaja	49

## Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

---

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **Primo Real Estate** d.d., Zagreb ("Društvo") za to razdoblje.

Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

Uprava je također odgovorna i za pripremu i objavu financijskih izvještaja u elektroničkom obliku koji je u skladu s Uredbom o ESEF-u.

U Zagrebu, 11. travnja 2022. godine



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

---

Saša Novosel

**Primo Real Estate** d.d.

Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9

Zagreb

Republika Hrvatska

## **Godišnje izvješće posloводства**

---

Uprava predstavlja Izvješće posloводства Primo Real Estate d.d. za 2021. godinu koje uključuje revidirane financijske izvještaje za 2021. godinu.

### **1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj društva**

#### **1.1. Poslovne aktivnosti društva**

Društvo je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. Na dan 31. prosinca 2021. godine Primo Real Estate d.d. ima temeljni kapital od 161.277.000 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 806.385 redovnih dionica u vlasništvu AZ mirovinskih fondova kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima.

U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvrštenje dionica društva na Zagrebačku burzu. Dana 2. lipnja 2021. HANFA je odobrila jedinstveni prospekt u vezi s uvrštenjem svih 806.385 redovnih dionica a 20. srpnja 2021. godine je Zagrebačka burza odobrila uvrštenje svih redovnih dionica Društva na redovito tržište.

Društvo je u poslovnoj godini 2020. realiziralo svoje prvo ulaganje u logističko – distributivni centar Sv. Helena te do kraja 2021. godine nije provelo dodatne akvizicije. 2021. godina bila je u znaku daljnje uspostave standarda korporativnog upravljanja, razvoja internih procesa, procedura i izvješća te zadovoljenja svih uvjeta koji su povezani uz uvrštenje dionica na redovito tržište Zagrebačke burze.

Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Postojeća investicija u nekretninu je primjer ulaganja kakvo Društvo namjerava nadalje pronalaziti na hrvatskom tržištu komercijalnih nekretnina pri čemu je težište na razvoju poslovanja i pronalaženju atraktivnih dugoročnih ulaganja niske razine rizika. Ulaganja mogu uključivati poslovne zgrade, logističke i trgovačke centre s ciljem ostvarivanja prihoda po osnovi dugoročnog zakupa.

#### **1.2. Financijski rezultati društva u 2021. godini**

Društvo je u 2021. godini ostvarilo neto dobit od 7.911.056 kuna.

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2021. godini iznose 15.873.135 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2021. godini iznose 6.222.922 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su rashodi za administrativne troškove poslovanja.

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2021. godine iznosi 172.051.435 kuna, a najveću stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina - ulaganje u nekretnine u iznosu 156.440.151 kuna.

#### **1.3. Budući razvoj društva**

Ciljevi Društva su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućili povrat ulaganja vlasnicima.

Društvo će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza.

## **Godišnje izvješće posloводства**

---

U daljnjem razvoju poslovanja Društvo će kontinuirano pratiti poslovne prilike za ulaganja na tržištu nekretnina s posebnim težištem na komercijalne nekretnine. Prioriteti za buduće razdoblje su daljnja uspostava standarda korporativnog upravljanja te akvizicije nekretnina.

### **2. Događaji nakon kraja poslovne godine**

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

### **3. Aktivnosti istraživanja i razvoja**

Društvo u 2021. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

### **4. Podružnice društva**

Društvo nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

### **5. Korporativno upravljanje**

#### **5.1. Primjena načela korporativnog upravljanja**

U 2021. godini društvo Primo Real Estate d.d., čije dionice su uvrštene na Redovito tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb, u primjeni od 1. siječnja 2020. godine, a objavljen na internetskim stranicama Burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)) i na internetskim stranicama HANFA-e ([www.hanfa.hr](http://www.hanfa.hr)).

U skladu s novim Kodeksom korporativnog upravljanja koji se primjenjuje od 1. siječnja 2020. Izdavatelji moraju jednom godišnje ispuniti dva upitnika najkasnije do 30. lipnja svake godine: jedan kojim izjavljuju je li se društvo pridržavalo svake odredbe Kodeksa (upitnik o usklađenosti) i drugi kojim pružaju detaljnije podatke o svojim praksama korporativnog upravljanja (upitnik o praksama upravljanja). Oba upitnika se dostavljaju Hanfi, a upitnik o usklađenosti se objavljuje.

Izdavatelji koji na dan 31. prosinca 2020. godine nisu bili uvršteno društvo na uređenom tržištu ne dostavljaju propisane Upitnike u 2021. godini. Slijedom toga, Primo Real Estate d.d. koji je uvršten na redovito tržište odlukom Zagrebačke burze od 20. srpnja 2021. godine nije bio obveznik dostave podataka iz navedenih upitnika u 2021. godini.

Međutim, Društvo je neovisno o toj obvezi provelo niz aktivnosti s ciljem usklađenja s Pravilima korporativnog upravljanja kroz definiranje internih pravilnika i procedura te namjerava nastaviti u daljnjem razdoblju s razvojem sustava korporativnog upravljanja.

U 2020. godini Nadzorni odbor je usvojio Poslovnik o radu Nadzornog odbora i proveo ažuriranje istog u 2021. godini. Predmetnim Poslovnikom definira se način rada i odlučivanja te druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora Društva, a osobito:

- organizacija rada Nadzornog odbora;

## Godišnje izvješće posloводства

---

- prava i obveze članova Nadzornog odbora;
- priprema i sazivanje sjednica Nadzornog odbora;
- održavanje sjednica Nadzornog odbora i donošenje odluka;
- zapisnik i drugi akti Nadzornog odbora;
- druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora.

Nadalje, Poslovnik o radu Uprave objavljen je u 2020. godini i ažuriran u 2021. godini te se istim uređuju zadaci, odgovornost, organizacija, način rada i odlučivanja Uprave Društva, a poglavito:

- zadaci Uprave,
- prava i odgovornosti članova Uprave
- prava i odgovornost Predsjednika Uprave
- ograničenja u vođenju poslova Društva,
- podjela poslova i nadležnosti
- pripremanje i sazivanje sjednica Uprave,
- rad na sjednicama i način donošenja odluka,
- suradnja i odnos prema Nadzornom odboru.

### 5.2. Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

Društvo se pridržava preporuka Kodeksa korporativnog upravljanja uz iznimku onih odredbi koje se u ovom trenutku još ne primjenjuju budući da je Društvo tek u srpnju 2021. godine uvršteno na redovito tržište Zagrebačke burze te je sustav korporativnog upravljanja još u razvoju. Nadalje, određene odredbe u danom trenutku nisu praktične ili predviđena s obzirom na primjenjivi pravni okvir. Sva objašnjenja i eventualna odstupanja od navedenih pravila Kodeksa korporativnog upravljanja Društvo će objaviti u Upitniku o usklađenosti, sukladno odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja u propisanom obliku i rokovima.

Članovi Nadzornog odbora i Uprave ne drže dionice i ostale financijske instrumente Društva.

Osim ugovora o radu koji ima sklopljen član Uprave s Društvom, članovi Uprave i Nadzornog odbora nemaju sklopljene ugovore s Društvom te nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Upravi i Nadzornom odboru. Članovi Uprave nisu sklopili međusobno ugovore i sporazume (nije primjenjivo jer je imenovan samo jedan član Uprave).

Društvo ne podliježe odredbama zakona kojima se uređuje preuzimanje dioničkih društava.

Na dan 31.12.2021. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	720.309	89,32%

## Godišnje izvješće posloводства

AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	46.574	5,78%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	19.974	2,48%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	9.039	1,12%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	4.170	0,52%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.226	0,28%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.153	0,27%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	635	0,08%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	591	0,07%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	560	0,07%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	154	0,02%
<b>UKUPNO:</b>	<b>806.385</b>	<b>100,00%</b>

### 5.3. Opis glavnih elemenata sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja

Glavni elementi sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom koji se odnose na financijsko izvještavanje uključuju:

- Odgovarajuću organizacijsku strukturu na svim razinama s raspodjelom dužnosti i definiranim razinama ovlasti
- Unutarnje kontrole integrirane u poslovne procese i aktivnosti
- Sveobuhvatan set računovodstvenih politika i procedura koje se odnose na pripremu godišnjih izvješća u skladu s Međunarodnim Standardima Financijskog Izvještavanja usvojenim od strane Europske unije

Društvo se ne nalazi u odnosu uzajamnog dioničarstva s drugim društvima, nema vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, niti vrijednosnih papira s ograničenjima prava glasa.

Društvo aktivno upravlja rizicima u sklopu svog poslovanja. Okvir upravljanja rizicima pokriva sve dijelove poslovanja što osigurava da su rizici identificirani, analizirani, procijenjeni i da se njima stalno i sustavno upravlja. U nastavku su navedeni neki od najvažnijih rizika kojima je izloženo Društvo i njegovo područje poslovanja.

#### *Rizik naplate*

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati.

#### *Rizik nelikvidnosti*

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da društvo po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Društvo u ovoj fazi ima samo jednog kupca – najmoprimca, budući da posjeduje jednu



## **Godišnje izvješće posloводства**

---

nekretninu koju daje u najam. Društvo uslijed visoke izloženosti jednom kupcu kontinuirano prati poslovanje ovog poslovnog partnera. Društvo će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

### *Rizik prezaduženosti*

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Društvo se trenutačno sa 98,55% financira iz vlastitih izvora financiranja, te trenutačno ne postoji rizik prezaduženosti.

### *Valutni rizik*

Valutni rizik Društva vezan je uz moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Društva. Ovaj rizik se prvenstveno odnosi na kretanje tečaja EUR-a. Naime, budući da je zakupnina iz Ugovora o zakupu koje Društvo ima sklopljen sa Zakupnicima određena u EUR-ima, promjena valutnog tečaja EUR-a i HRK može utjecati na prihode koje na ime zakupnina ostvaruje Društvo.

### *Rizici promjene poreznih propisa*

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Društva. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva, no društvo nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa.

### *Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19*

Rizik pandemije Covid – 19 predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesije koja će očekivano uslijediti kao posljedica globalne pandemije virusom Covid – 19. Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Društva poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj očekivane recesije na tržište prometa nekretninama.

Nadalje, jedini zakupnik nekretnine Društva je pravna osoba – trgovačko društvo čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja ugovora o zakupu te rizik pada prometa Društva to jest pad prihoda iz ugovora o zakupu.

Uzimajući u obzir da Društvo upravlja skladišno-distribucijskim centrom, za kojom namjenom je potražnja bila povećana i nakon pandemije ovaj rizik se svodi na najmanji mogući. Strukturne promjene koje se očekuju u maloprodaji očekivano će povećati potrebu za skladišnim prostorom uslijed jačanja internet prodaje.

### *Operativni rizik*

Operativni rizik podrazumijeva rizik direktne ili indirektne štete nastale zbog grešaka, povreda, prekida ili oštećenja koje su uzrokovali interni procesi, tehnologija i infrastruktura koja podržava poslovanje Društva ili eksterno uzrokovani događaji. Društvo upravlja operativnim rizikom kroz usmjeravanje na rano prepoznavanje i proaktivno upravljanje operativnim rizicima.

## **5.4. Organizacija korporativnog upravljanja**

## **Godišnje izvješće posloводства**

---

U skladu s najboljim praksama Primo Real Estate teži visokim standardima korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja kao jedinim ispravnim načinom postupanja na kojima počivaju sve poslovne aktivnosti. Struktura korporativnog upravljanja temelji se na dualističkom sustavu, koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Tijela Društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

### **Glavna skupština**

Glavna skupština odlučuje o godišnjim financijskim izvješćima, izboru i opozivu članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora Društva, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva, uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja, prestanku Društva kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

U 2021. godini održane su dvije sjednice Glavne skupštine. Na sjednici održanoj 24. veljače 2021. donesene su odluke o promjeni tvrtke Društva, izmijeni i dopuni Statuta te imenovanju revizora za 2021. godinu. Na sjednici održanoj 15. srpnja 2021. usvojene su odluke o davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora Društva, odluka o raspodjeli dobiti ostvarene u 2020. godini, te je imenovan revizor za financijsku godinu koja završava 31. prosinca 2021. godine.

Glavna skupština zasjeda u sjednicama koje se održavaju u nazočnosti javnog bilježnika. Poziv za sjednicu uz glavni red skupštine dostavlja se najmanje 30 dana prije održavanja sjednice.

Na skupštini se bira predsjednik skupštine koji rukovodi skupštinom.

Sukladno točkama dnevnog reda, na sjednici se raspravlja i glasuje o pojedinoj točki, a dopušteno je te je omogućeno stavljanje protuprijedloga, u kojem se slučaju prvo glasa o protuprijedlogu, a potom i o prijedlogu.

Prava dioničara su pravo na dividendu, pravo glasa na Glavnoj skupštini, pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira, pravo na isplatu ostataka likvidacijske odnosno stečajne mase, pravo na obavještenost o poslovanju Društva. U odnosu na pravo otkupa, napominje se da isto nije posebno regulirano Statutom Društva te se na otkup primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o preuzimanju dioničkih društava, propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Nadalje, u odnosu na konverziju, napominje se da Statut Društva ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

### **Nadzorni odbor**

Nadzorni odbor imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave, nadzire vođenja poslova Društva, pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva, ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti, utvrđuje politiku dividende Društva, podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave, utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst, daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta, daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita te zaključivanje ugovora o davanju zajma.

Nadzorni odbor ima tri člana koje bira i razrješava Glavna skupština.

## Godišnje izvješće posloводства

---

Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine, a iste osobe mogu biti ponovo imenovane.

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2021. godine:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora
- Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U 2021. godini održano je pet sjednica Nadzornog odbora na kojem su svi članovi sudjelovali u odlučivanju na svim sjednicama.

Uprava i Nadzorni odbor usko surađuju za dobrobit Društva, putem održanih sjednica, ali i drugim kanalima komuniciranja kad za to postoji potreba. Uprava je redovno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

### Odbori Nadzornog odbora:

U sklopu Nadzornog odbora, Poslovníkom o radu Nadzornog odbora predviđena su dva odbora koji svojim radom potpomažu rad i djelovanje Nadzornog odbora: Revizijski odbor, Odbor za imenovanje i primitke.

**Revizijski odbor** je uspostavljen a **Odbor za imenovanje i primitke** još nije imao konstitutivnu sjednicu te će se uspostaviti u 2022. godini. U Revizijskom odboru su svi članovi imenovani iz reda članova Nadzornog odbora a isto je planirano i za Odbor za imenovanje i primitke u budućnosti.

Revizijski odbor ovlašten je posebice pratiti postupak financijskog izvještavanja i dostavlja preporuke ili prijedloge za osiguravanje njegovog integriteta, prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije te sustav upravljanja rizicima, nadgledati provođenje revizije konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, pratiti neovisnost samostalnih revizora ili revizorskih društava koji obavljaju reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, raspravljati o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koje se odnose na ovo područje, davati preporuke Nadzornom odboru za odabir samostalnog revizora ili revizorskog društva, izvješćivati nadzorni odbor ili neizvršne članove upravnog odbora o ishodu zakonske revizije te objašnjavati na koji način je zakonska revizija pridonijela integritetu financijskog izvještavanja i objašnjavati ulogu revizijskog odbora u tom procesu, pratiti obavljanje zakonske revizije godišnjih financijskih izvještaja i godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uzimajući u obzir sve nalaze i zaključke Ministarstva financija u skladu s člankom 26. stavkom 6. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Predsjednica Revizijskog odbora je Zrinka Galić Jakovljević, zamjenik predsjednice Revizijskog odbora je Ante Šekerija i član Revizijskog odbora je Igor Komorski.

U 2021. godini održana je jedna sjednica Revizijskog odbora na kojoj su svi članovi Revizijskog odbora prisustvovali u odlučivanju.

### Uprava

Uprava Društva vodi poslove Društva, utvrđuje poslovnu politiku i strategiju poslovanja Društva, donosi interne akte i odluke, vodi poslovne knjige Društva i izvještava druge organe Društva te podnosi izvješća Nadzornom odboru.

## **Godišnje izvješće posloводства**

---

Uprava zastupa Društvo prema trećima. Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

Članovi Uprave koji su obnašali tu dužnost tijekom 2021. godine:

- Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor ocijenio je da su Uprava i Nadzorni odbor u 2021. godini učinkovito surađivali u interesu Društva, putem redovitog kontakta. Uprava je uredno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

### **Rukovodstvo Društva**

Članovi Uprave i Nadzornog odbora tijekom godine navedeni su u nastavku:

#### ***Uprava***

Saša Novosel, Član Uprave

#### ***Nadzorni odbor***

Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U Zagrebu, 11.04.2022. godine



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

---

Saša Novosel

**Primo Real Estate d.d.**

Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9

Zagreb

Republika Hrvatska



## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

### Dioničarima društva **Primo Real Estate d.d.**

### Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

#### *Mišljenje*

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva **Primo Real Estate d.d.** (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2021., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2021. i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Zakonom o računovodstvu* i *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

#### *Osnova za mišljenje*

Obavili smo našu reviziju u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*, *Zakonom o reviziji* i *Međunarodnim revizijskim standardima* (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u *Odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

#### *Ključna revizijska pitanja*

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuje prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored naših raspoloživih resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

#### *Vrednovanje ulaganja u nekretnine*

Vidjeti *bilješku 3.5 – Ulaganja u nekretnine*, *bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene* i *bilješku 25 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2021. godine iznosi 156.450.668 kn (31.12.2020. = 158.436.906 kn), odnosno 90,93% (31.12.2020. = 97,54%) ukupne aktive Društva. Navedena se imovine mjeri



primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Društva stečena u studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Društvo je utvrdilo temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Budući da se radi o događajima pred kraj poslovne, 2020. godine, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije u 2021. godini.

#### *Ostale informacije u godišnjem izvješću*

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, osim u razmjeru u kojem je to izričito navedeno u dijelu našeg izvješća neovisnog revizora pod naslovom *Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima*, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima.

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, temeljeno na poslu kojeg smo obavili, zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da izvijestimo tu činjenicu. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijave ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, 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.



### *Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih 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 neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša 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 godišnjih financijskih izvještaja.

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

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikazivanja godišnjih 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 prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- 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.
- 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 poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim 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 neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.



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

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, određujemo ona koja su od najveće važnosti za reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizorska pitanja. Ta pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ukoliko zakon ili propisi sprječavaju javno objavljivanje tih pitanja ili, kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da ta pitanja ne trebamo komunicirati u našem izvješću neovisnog revizora, s obzirom da se razumno može očekivati da bi negativne posljedice njihove objave nadmašile dobrobiti javnog interesa.

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

*Izvešće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014*

Dana 15.07.2021. godine odabrala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2021. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu do revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu, što ukupno iznosi dvije godine.

Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Našom zakonskom revizijom godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, *Reagiranje na nepoštivanje zakona i regulativa* IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Društvo poštivalo zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Društva, njegovu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada nađemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Društvo, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Društvo i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Društvo sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.





U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 400.000 kuna koji predstavlja približno 5% ostvarene neto dobiti za 2021. godinu.

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2021. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu pružili zabranjene nerezivorske 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.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Dubravka Kopun.

### **Izvješće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu**

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Društva za 2021. godinu usklađene su s priloženim godišnjim financijskim izvještajima Društva za 2021. godinu.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće posloводства Društva za 2021. godinu je sastavljeno u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u izvješću posloводства Društva.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2021. godinu je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. stavku 1. točkama 3. i 4. *Zakona o računovodstvu*.

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2021. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5. i 6. *Zakona o računovodstvu*.

### **Izvješće temeljem zahtjeva iz 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**

Izvješće o uvjerenju revizora o usklađenosti godišnjih pojedinačnih financijskih izvještaja (nastavno: financijski izvještaji), sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. *Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine 65/18, 17/20, 83/21)* primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (dalje: *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, u svim značajnijim aspektima pripremljeni u skladu s zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

#### *Odgovornost Uprave i onih zaduženi za upravljanje*

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu sa 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 prijevare 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.

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

#### *Odgovornost 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 angažmana 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 visok stupanj uvjerenja, međutim ne osigurava 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 oblikovali postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:



- o pojedinačni financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnji izvještaj, izrađeni u važećem XHTML formatu;
- o podaci, sadržani u financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u;
- o oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dovoljni i prikladni da pruže osnovu za naš zaključak.

### *Zaključak*

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljanjem 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 2021. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom Izvješću neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanim u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanim u prethodno navedenoj datoteci.

Zagreb, 11. travnja 2022. godine



---

dr.sc. Dubravka Kopun, direktor i ovlašteni revizor

**KOPUN revizije** d.o.o., Trg žrtava fašizma 14, 10 000 Zagreb

## Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2020.</u>	<u>2021.</u>
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>		<b>1.998.378</b>	<b>15.873.006</b>
Prihodi od prodaje	6.	1.998.378	15.866.843
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		-	6.163
<b>POSLOVNI RASHODI</b>		<b>1.212.337</b>	<b>6.219.294</b>
Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala	7.	2.988	21.300
Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi	8.	902.010	3.341.483
Troškovi osoblja	9.	115.335	472.559
Amortizacija	10.	166.396	2.023.011
Ostali troškovi	11.	25.608	246.471
Rezerviranja	12.	-	114.470
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	13.	-	<b>129</b>
<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	14.	<b>354.974</b>	<b>3.628</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>1.998.378</b>	<b>15.873.135</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>1.567.311</b>	<b>6.222.922</b>
Dobit prije oporezivanja		431.067	9.650.213
Porez na dobit	15.	51.763	1.739.157
<b>DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>379.304</b>	<b>7.911.056</b>
Ostala sveobuhvatna dobit prije poreza		-	-
<b>UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>379.304</b>	<b>7.911.056</b>

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

## Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2021. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2020.</u>	<u>31.12.2021.</u>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>158.550.665</b>	<b>156.562.280</b>
Nematerijalna imovina	17.	113.759	91.007
Nekretnine, postrojenja i oprema	18.	-	10.517
Ulaganja u nekretnine	18.	158.436.906	156.440.151
Odgodena porezna imovina	19.	-	20.605
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>3.772.477</b>	<b>15.378.702</b>
Potraživanja	20.	-	-
Novac u banci i blagajni	21.	3.772.477	15.378.702
<b>PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	22.	<b>110.950</b>	<b>110.453</b>
<b>UKUPNA AKTIVA</b>		<b>162.434.092</b>	<b>172.051.435</b>

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2020.</u>	<u>31.12.2021.</u>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	23.	<b>161.656.304</b>	<b>169.567.360</b>
Temeljni (upisani) kapital		161.277.000	161.277.000
Zakonske rezerve		-	18.965
Zadržana dobit		-	360.339
Dobit poslovne godine		379.304	7.911.056
<b>REZERVIRANJA</b>		<b>-</b>	<b>114.470</b>
Druga rezerviranja	24.	-	114.470
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>		<b>59.109</b>	<b>47.832</b>
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	25.	59.109	47.832
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b>718.679</b>	<b>2.321.773</b>
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	26.	16.766	14.380
Obveze prema dobavljačima	27.	352.113	294.271
Obveze prema zaposlenicima	28.	21.920	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	29.	327.880	1.991.202
<b>ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNA PASIVA</b>		<b>162.434.092</b>	<b>172.051.435</b>

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

## Izvještaj o novčanim tokovima

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2020.</u>	<u>2021.</u>
<b>NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
Dobit prije poreza		431.067	9.650.213
Usklađenja:		114.633	381.733
Amortizacija	10.	166.396	2.023.011
Prihodi od kamata i dividendi	13.	-	(92)
Rashodi od kamata	14.	-	3.609
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(51.763)	(1.644.795)
<b>Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu</b>		<b>545.700</b>	<b>10.031.946</b>
Promjene u radnom kapitalu		590.963	1.719.561
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		701.913	1.719.561
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		(110.950)	-
<b>Novac iz poslovanja</b>		<b>1.136.663</b>	<b>11.751.507</b>
Novčani izdaci za kamate		-	(3.609)
Plaćeni porez na dobit		-	(116.467)
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		<b>1.136.663</b>	<b>11.631.431</b>
<b>NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
Novčani primici od kamata		-	92
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(158.603.302)	(14.021)
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(113.759)	-
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		<b>(158.717.061)</b>	<b>(13.929)</b>
<b>NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala		161.277.000	-
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti		75.875	-
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		-	(11.277)
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		<b>161.352.875</b>	<b>(11.277)</b>
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-	-
<b>NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA</b>		<b>3.772.477</b>	<b>11.606.225</b>
<b>NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	21.	-	<b>3.772.477</b>
<b>NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA</b>		<b>3.772.477</b>	<b>15.378.702</b>

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

## Izvještaj o promjenama kapitala

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Zakonske rezerve	Zadržana dobit	Dobit poslovne godine	- u kunama - Ukupno kapital i rezerve
<b>Stanje 01. siječnja 2020. godine</b>	-	-	-	-	-
Uplate članova/dioničara	161.277.000	-	-	-	<b>161.277.000</b>
Dobit razdoblja	-	-	-	379.304	<b>379.304</b>
Ostala sveobuhvatna dobit za razdoblje	-	-	-	-	-
<b>Stanje 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>161.277.000</b>	-	-	<b>379.304</b>	<b>161.656.304</b>
<b>Stanje 01. siječnja 2021. godine</b>	<b>161.277.000</b>	-	-	<b>379.304</b>	<b>161.656.304</b>
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	18.965	360.339	(379.304)	-
Dobit razdoblja	-	-	-	7.911.056	<b>7.911.056</b>
Ostala sveobuhvatna dobit za razdoblje	-	-	-	-	-
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine</b>	<b>161.277.000</b>	<b>18.965</b>	<b>360.339</b>	<b>7.911.056</b>	<b>169.567.360</b>

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

#### Bilješka 1 - Opći podaci

---

Društvo Primo Real Estate d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Društvo je dana 17.03.2021. godine provelo promjenu imena Društva, te je prethodni naziv društva bio M7 Primo d.d.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749. Društvo je registrirano za sljedeće djelatnosti:

##### *Pretežita djelatnost*

68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

##### *Ostale djelatnosti*

- \* poslovanje nekretninama
- \* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* posredovanje u prometu nekretnina
- \* kupnja i prodaja robe
- \* računovodstveni poslovi
- \* usluge informacijskog društva
- \* računalne i srodne djelatnosti
- \* promidžba (reklama i propaganda)
- \* istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- \* zastupanje inozemnih tvrtki
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* web dizajn
- \* izrada i održavanje web stranica
- \* organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- \* upravljačke djelatnosti holding društava

Početni temeljni kapital iznosio je 200.000 HRK, te je uplaćen u novcu. Temeljni kapital sastojao se je od 1.000 dionica svaki nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica. Prilikom osnivanja jedini dioničar bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Ukupno, nakon ovog povećanja temeljnog kapitala Društvo ima izdano 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Navedenu dokapitalizaciju izvršili su AZ mirovinski fondovi kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima te su time AZ mirovinski fondovi stekli vlasnički udio od 99,9 % u Društvu.



## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

Na dan 31.12.2021. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	720.309	89,32%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	46.574	5,78%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	19.974	2,48%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	9.039	1,12%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	4.170	0,52%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.226	0,28%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	2.153	0,27%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	635	0,08%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	591	0,07%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	560	0,07%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	154	0,02%
<b>UKUPNO:</b>	<b>806.385</b>	<b>100,00%</b>

Društvo je započelo sa radom u 2020. godini, te je tijekom 2020. godine sredstva dokapitalizacije koristilo za preuzimanje logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Tijekom 2020. i 2021. godine Društvo je zapošljavalo samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora;
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora;
- Igor Komorski, član Nadzornog odbora.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

#### **Bilješka 2 - Osnove pripreme**

---

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja.

#### **2.1. Osnova za sastavljanje financijskih izvještaja**

##### **2.1.1. Izjava o usklađenosti**

Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

##### *Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja*

U tekućoj godini Društvo je usvojilo u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2021. godine.

##### *Utjecaj inicijalne primjene reforme referentnih vrijednosti kamatnih stopa – IBOR – faza 2*

Temeljem faze 2 reforme referentnih kamatnih stopa (izmjene i dopune MSFI 9, MRS 39, MSFI 7, MSFI 4 i MSFI 16) omogućen je prijelaz s međubankovnih ponuđenih stopa (IBOR) na alternativne referentne kamatne stope bez računovodstvenih utjecaja kako bi se korisnicima pružile korisne informacije. Navedene se izmjene odnose na računovodstvo zaštite (hedge) u situacijama izloženosti referentnim kamatnim stopama. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te nije bilo uskladbi na financijske izvještaje 2021. godine.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

##### *MSFI 17 – Ugovori o osiguranju*

Ovaj MSFI stupa na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine te se u cijelosti odnosi na poslovanja društava u segmentu osiguravajućih kuća zbog čega odredbe ovog MSFI-a nisu mjerodavne za poslovanje Društva.

##### *Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja*

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošlih događaja.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

#### *Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za ugovore za koje Društvo još nije ispunilo sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

#### *Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja*

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Društvo iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su zadovoljeni uvjeti konvenata na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "poravnanja" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

#### *Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema*

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

*Izmjene i dopune MSFI 10 – Konsolidirani financijski izvještaji i MRS 28 – Ulaganja u povezana poduzeća i zajedničke poduhvate*

Dopune MSFI-ja 10 i MRS-a 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži posao u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom, koji se obračunava metodom udjela, priznaju u dobiti matičnog društva ili gubitak samo u visini interesa nepovezanih ulagača u tom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Slično tome, dobiti i gubici koji proizlaze iz ponovnog mjerenja ulaganja zadržanih u bilo kojoj bivšoj podružnici (koja je postala pridruženo društvo ili zajednički pothvat koji se obračunava korištenjem metode udjela) na fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivšeg matičnog društva samo do opsega interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Za predmetne izmjene i dopune nije definiran datum stupanja na snagu, iako ranija primjena je dopuštena. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

#### *Godišnja poboljšanja MSFI-eva*

Izmjene se odnose na 4 standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine, uz mogućnost ranije primjene:

- *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eve, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Društvo uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;
- *MRS 41 - Poljoprivreda.* Budući da Društvo nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

#### *Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – Donošenje materijalnih prosudbi – objavljivanje računovodstvenih politika*

Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve primjere izraza „značajne računovodstvene politike“ s „bitnim informacijama o računovodstvenim politikama“.

Informacije o računovodstvenoj politici materijalne su ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, razumno može očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih financijskih izvještaja.

Popratni odlomci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenoj politici koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili uvjete nebitne i da ih nije potrebno objavljivati. Informacije o računovodstvenoj politici mogu biti

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

materijalne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi nebitni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na bitne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi materijalne.

Odbor je također razvio smjernice i primjere koji objašnjavaju i demonstriraju primjenu „procesa materijalnosti u četiri koraka“ opisanog u Izjavi o praksi MSFI-ja 2.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

#### *Izmjene i dopune MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške – definicija računovodstvenih procjena*

Sukladno novoj definiciji, računovodstvene procjene predstavljaju „novčane iznose u financijskim izvještajima koji su podložni nesigurnosti mjerenja“. Definicija promjene računovodstvenih procjena je napuštena, ali zadržan je koncept promjene računovodstvenih procjena u MRS-u sa sljedećim pojašnjenjima:

- promjena računovodstvene procjene koja je rezultat novih informacija ili novih događaja nije ispravak pogreške,
- učinci procjene ulaznih podataka ili tehnike mjerenja korištene za izradu računovodstvene procjene su promjene u računovodstvenim procjenama ako nisu rezultat ispravljanja pogrešaka iz prethodnih razdoblja.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

#### *Izmjene i dopune MRS 12 – Porez na dobit – odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedinstvene transakcije*

Izmjene i dopune uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama, subjekt ne primjenjuje početno izuzeće od priznavanja za transakcije koje dovode do jednakih oporezivih i odbitnih privremenih razlika.

Ovisno o primjenjivom poreznom zakonu, jednake oporezive i odbitne privremene razlike mogu nastati prilikom početnog priznavanja imovine i obveze u transakciji koja nije poslovna kombinacija i ne utječe ni na računovodstvenu ni oporezivu dobit. Na primjer, to može nastati nakon priznavanja obveze iz najma i odgovarajuće imovine s pravom korištenja primjenom MSFI-ja 16 na datum početka najma.

Slijedom izmjena MRS-a 12, subjekt je dužan priznati odgovarajuću odgođenu poreznu imovinu i obvezu, s tim da priznavanje bilo koje odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknadivosti iz MRS-a 12.

Izmjene se primjenjuju na transakcije koje se događaju na ili nakon početka najranijeg prikazanog usporednog razdoblja. Osim toga, na početku najranijeg usporednog razdoblja subjekt priznaje:

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

- odgođenu poreznu imovinu (u mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti dostupna oporeziva dobit za koju se može iskoristiti odbitna privremena razlika) i odgođena porezna obveza za sve odbitne i oporezive privremene razlike povezane sa:
  - imovina prava korištenja i obveze po najmu;
  - stavljanje van pogona, obnova i slične obveze i odgovarajući iznosi priznati kao dio troška povezane imovine;
- kumulativni učinak početne primjene izmjena kao usklađivanja početnog stanja zadržane dobiti (ili druge komponente kapitala, prema potrebi) na taj datum.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti, te određene dugotrajne imovine, koji su iskazani u revaloriziranim iznosima. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 11.04.2022. godine.

#### a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2020. godine	1 EUR = 7,536898 HRK	1 USD = 6,139039 HRK
31. prosinca 2021. godine	1 EUR = 7,517174 HRK	1 USD = 6,643548 HRK

#### b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

---

#### **2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja**

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

### **Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike**

#### **3.1. Priznavanje prihoda**

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

##### *(a) Prihodi od najmova*

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najmova i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponentu ugovora koja se ne odnosi na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

##### *(b) Prihodi od kamata*

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

#### **3.2. Primanja zaposlenih**

Društvo priznaje rezerviranja za neiskorištene dane godišnjeg odmora na bazi ugovorne obveze.

#### **3.3. Porez na dobit**

Društvo obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza. Porez na dobit iskazuje se u računu dobiti i gubitka do iznosa poreza na dobit koji se odnosi na stavke unutar glavnice kada se trošak poreza na dobit priznaje unutar glavnice.

Tekući porez predstavlja očekivanu poreznu obvezu obračunatu na oporezivi iznos dobiti za godinu, koristeći poreznu stopu važeću na dan bilance i sva usklađenja porezne obveze iz prethodnih razdoblja.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

Odgođeni porez priznaje se koristeći metodu bilančne obveze te uzima u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za porezne svrhe.

Društvo je formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova formiranog rezerviranja za bonus djelatnika za 2021. godinu, a na bazi projekcije Uprave Društva. Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti budući dobiti koji će biti dostupni da ih privremene razlike neutraliziraju.

#### **3.4. Nekretnine, postrojenja i oprema**

Nekretnine, postrojenja i oprema vrednuju se po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti (osim zemljišta) i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu i sve troškove izravno povezane s dovođenjem sredstva u redovno stanje za namjeravanu uporabu.

Naknadni izdaci vezani za već priznate predmete nekretnina, postrojenja i opreme kapitaliziraju se kao povećanje vrijednosti imovine isključivo u slučaju kada je vjerojatno da će zbog tih dodatnih izdataka pritjecati dodatne buduće ekonomske koristi i kada ti izdaci unapređuju stanje imovine iznad originalno priznatog. Svi ostali naknadni troškovi priznaju se kao rashod u razdoblju kada su nastali.

Sredstva dugotrajne imovine pojedinačne nabavne vrijednosti niže od 3.500 kn otpisuju se u cijelosti prilikom stavljanja u upotrebu (sitan inventar).

Nabavna vrijednost vlastito izgrađenih sredstava uključuje trošak materijala i direktnog rada i druge troškove povezane s dovođenjem sredstva u namijenjeno radno stanje, kao i troškove demontiranja i uklanjanja dijelova, te obnove lokacije na kojoj se nalaze.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja dugotrajne materijalne imovine utvrđuju se kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvene vrijednosti predmetnog sredstva, koja se priznaje u dobit ili gubitak.

Obračun amortizacije započinje u trenutku u kojem je sredstvo raspoloživo i spremno za namjeravanu upotrebu. Imovina u izgradnji i zemljišta se ne amortiziraju.

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Društvo dobilo od prodaje imovine umanjena za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Društvo je procijenilo da za sredstva nekretnina, postrojenja i opreme ne postoji rezidualna vrijednost, te stoga cjelokupni iznos nabavne vrijednosti podliježe amortizaciji. Amortizacija se prikazuje u računu dobiti i gubitka korištenjem linearne metode otpisa tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja nekretnina, postrojenja i opreme. Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu je kako slijedi:

	<b>Vijek uporabe</b>
Informatička oprema	3 godine



## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

---

#### **3.5. Ulaganja u nekretnine**

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne zgrade i skladišne prostore koji se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe 67 godina logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

#### **3.6. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine**

Na svaki datum bilance Društvo analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Ako je nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

#### **3.7. Financijska imovina**

Financijska imovina priznaje se ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine, te ako Društvo prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Društvo obveže kupiti ili prodati imovinu.

##### *Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku*

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

##### *Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit*

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

##### *Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka*

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,

- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

#### *Umanjenje vrijednosti financijske imovine*

Zahtjevi za umanjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospijeca instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijeca financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. i 31. prosinca 2021. godine nema iskazanih potraživanja od kupaca (budući da je cjelokupni iznos naplaćen), nije utvrđeno umanjenje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

### **3.8. Potraživanja od kupaca**

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Društva. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Društvo otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen.

Tijekom 2020. i 2021. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

#### **3.9. Novac i novčani ekvivalenti**

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

#### **3.10. Dionički kapital**

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeni za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara Društva.

#### **3.11. Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima pravnu ili izvedenu obvezu kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza, te ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Iznos priznat kao rezerviranje je najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirenje sadašnje obveze na datum bilance, uzimajući u obzir rizike i neizvjesnost u vezi te obveze.

Iznos rezerviranja se utvrđuje diskontiranjem očekivanih budućih novčanih tokova korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i, gdje je primjenjivo, razlika specifičnih za obvezu.

Ako se očekuje da će neke ili sve izdatke potrebne za podmirenje rezerviranja nadoknaditi treća strana, potraživanje se priznaje kao imovina samo kada je doista izvjesno da će naknada biti primljena te da se iznos naknade može pouzdano izmjeriti.

#### **3.12. Obveze prema dobavljačima**

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dopijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

#### **3.13. Porez na dodanu vrijednost**

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

#### **3.14. Najmovi**

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Društvo procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

##### *Društvo kao najmoprimac*

Sa naslova ugovora o najmu, Društvo priznaje imovnu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najmova umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najmova koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Dugoročnih / kratkoročnih obveza prema bankama i drugim financijskim institucijama*

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najмова primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najмова.

Društvo ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najмова uz korištenje revidirane diskontne stope;
- promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najмова korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Društvo nije imalo promjena ugovora o najmovima tijekom 2021. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerenja primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Društvo preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Društvo predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Društvo primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci *3.6. – Umanjenje imovine*.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Društvo nije koristilo ovu praktično pojednostavljenje. Društvo je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

#### *Društvo kao najmodavac*

Budući da je osnovna djelatnost Društva davanje u najam poslovnih i skladišnih prostora, Društvo zaključuje ugovore o najmu u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnina.

Društvo ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmoprimca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Društvo nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

### **3.15. Državne i lokalne potpore**

Državne i lokalne potpore se ne priznaju sve dok ne postoji razumno uvjerenje da će Društvo zadovoljiti sve uvjete koji su definirani ugovorom o potpori i da će potpora biti primljena.

Državne i lokalne potpore čiji je primarni uvjet da Društvo kupi, izgradi ili na neki drugi način nabavi dugotrajnu imovinu, priznaju se kao odgođeni prihod u bilanci te se na sustavnoj i razumnoj osnovi priznaju kroz korisni vijek upotrebe sredstva u računu dobiti i gubitka.

Državne i lokalne potpore se priznaju kao prihodi tijekom razdoblja sukladno sučeljavanju sa odnosnim troškovima (za koje su namijenjeni da ih nadoknade) na sustavnoj osnovi. Državne i lokalne potpore koje se primaju kao nadoknada za rashode ili gubitke koji su već nastali, ili u svrhu pružanja izravne financijske podrške Društvu bez daljnjih povezanih troškova, priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su primljeni.

Društvo nije tijekom 2020. i 2021. godine ostvarilo prava na državne potpore.

### **3.16. Potencijalna imovina i obveze**

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

---

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

#### **3.17. Događaji nakon izvještajnog razdoblja**

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

#### **3.18. Izvještavanje o poslovnim segmentima**

Društvo ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi posjeduje jednu nekretninu od koje ostvaruje prihode po najmovima od jednog kupca.



## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

---

#### **Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene**

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješci 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

##### *Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme*

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva dugotrajne materijalne imovine (ulaganja u nekretnine) opisan je u bilješci 3.5.

##### *Odgodena porezna imovina*

Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu za rezerviranja za bonuse djelatniku, a koji se ne temelje na postojećoj ugovornoj obvezi, već okviru definiranom Odlukom Nadzornog odbora, koja u trenutku usvajanja financijskih izvještaja nije potvrđena od strane Nadzornog odbora. Društvo će predmetni iznos odgođene porezne imovine priznati u 2022. godini nakon što se utvrdi točan iznos bonusa djelatniku Društva.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

#### **Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom**

---

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

#### **5.1. Tržišni rizik**

##### *5.1.1. Valutni rizik*

Društvo djeluje na domaćem tržištu, no cijene po kojima je Društvo ugovorilo pružanje usluga najma ugovorene su uz valutnu klauzulu EUR. Stoga, kretanje tečajeva stranih valuta može imati utjecaja na ostvarenje budućih prihoda i rezultata Društva.

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. i 2021. godine nema iskazanih niti potraživanja niti obveza iskazanih u stranoj valuti, nema niti utvrđenog valutnog rizika.

##### *5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire*

Društvo na dan 31.12.2021. godine nema ulaganja u vrijednosne papire, zbog čega nije izloženo riziku ulaganja kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena.

##### *5.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope*

Budući da Društvo nema imovine koja ostvaruje prihod od kamata, te također nema primljenih kratkoročnih i dugoročnih kredita, koji generiraju troškove kamata. Zbog toga društvo ne ovisi o promjenama tržišnih kamatnih stopa.

#### **5.2. Kreditni rizik**

Imovina Društva koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Društvo trenutno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2021. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca.

Novčana sredstva deponirana su kod poslovne banke čija je kreditna ocjena Baa1 od strane Moody-a.

#### **5.3. Rizik likvidnosti**

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Društvo kontinuirano prati očekivane novčane priljeve sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih uspoređuje sa očekivanim

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine**

---

novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Društva isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2021. godine ukupne obveze Društva iznose svega 15% od dostupnih novčanih sredstva na računima Društva.

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance, dok je dospijeće dugoročnih kredita prikazano u sklopu bilješki uz financijske izvještaje.

#### **5.4. Upravljanje kapitalom**

Ciljevi Društva prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Budući da je Društvo tek u 2020. godini započelo sa poslovanjem, na dan 31. prosinca 2021. godine 98,56% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

#### Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

		- u kunama -	
	<b>Opis:</b>	<b>2020. godina</b>	<b>2021. godina</b>
	Prihodi od najmova	1.794.651	13.429.553
	Prihodi od zajedničke potrošnje	203.727	2.437.290
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.998.378</b>	<b>15.866.843</b>

Osnovna djelatnost Društva je davanje u najam logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

#### Bilješka 7 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

		- u kunama -	
	<b>Opis:</b>	<b>2020. godina</b>	<b>2021. godina</b>
	Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala	2.988	12.067
	Troškovi goriva	-	9.233
	<b>UKUPNO:</b>	<b>2.988</b>	<b>21.300</b>

#### Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

		- u kunama -	
	<b>Opis:</b>	<b>2020. godina</b>	<b>2021. godina</b>
	Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu	-	1.917.275
	Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu	450.524	907.162
	Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja	396.815	240.969
	Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora	36.660	206.370
	Troškovi najmova	11.373	49.278
	Troškovi reprezentacije	587	5.328
	Troškovi poštarine, telefona i dostave	1.151	5.312
	Troškovi registracije vozila i garažiranja	-	1.482
	Ostali troškovi poslovanja	4.900	8.307
	<b>UKUPNO:</b>	<b>902.010</b>	<b>3.341.483</b>

Troškovi najmova i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najmova imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 24 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine*.

#### Bilješka 9 – Troškovi osoblja

		- u kunama -	
	<b>Opis:</b>	<b>2020. godina</b>	<b>2021. godina</b>
	Neto plaća	63.968	269.203
	Porezi i doprinosi iz plaća	35.032	136.427
	Doprinosi na plaće	16.335	66.929
	<b>UKUPNO:</b>	<b>115.335</b>	<b>472.559</b>

Društvo na dan 31. prosinca 2021. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2020. = 1 djelatnika).

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

#### Bilješka 10 – Amortizacija

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Amortizacija imovine sa pravom korištenja	-	22.752
Amortizacija materijalne imovine	166.396	2.000.259
<b>UKUPNO:</b>	<b>166.396</b>	<b>2.023.011</b>

#### Bilješka 11 – Ostali troškovi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Troškovi osiguranja	9.671	115.598
Troškovi raznih poreza i doprinosa	3.227	61.368
Troškovi bankarskih naknada	11.780	51.255
Troškovi naknada zaposlenicima	-	13.000
Troškovi raznih pristojbi	930	5.250
<b>UKUPNO:</b>	<b>25.608</b>	<b>246.471</b>

#### Bilješka 12 – Rezerviranja

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo rezerviranja za ostvareni bonus članu Uprave, a temeljem projekcije člana Uprave na bazi usvojene politike nagrađivanja od strane Nadzornog odbora. Točan iznos predmetnog bonusa biti će utvrđen nakon usvajanja financijskih izvještaja, uslijed čega ovaj izdatak ima tretman rezerviranja.

#### Bilješka 13 – Financijski prihodi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Prihodi od kamata	-	92
Pozitivne tečajne razlike	-	37
<b>UKUPNO:</b>	<b>-</b>	<b>129</b>

#### Bilješka 14 – Financijski rashodi

		- u kunama -
Opis:	2020. godina	2021. godina
Negativne tečajne razlike	354.974	19
Troškovi redovnih kamata	-	3.573
Troškovi zateznih kamata	-	36
<b>UKUPNO:</b>	<b>354.974</b>	<b>3.628</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

### Bilješka 15 – Porez na dobit

Opis:	2020. godina	2021. godina
		- u kunama -
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	431.067	9.650.213
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	293	126.241
- 50% troškova reprezentacije	293	2.664
- amortizacija iznad propisanih iznosa		9.107
- troškovi rezerviranja		114.470
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	-	-
<i>Porezni gubitak/dobit</i>	431.360	9.776.454
<i>Preneseni porezni gubitak</i>	-	-
<i>Porezni gubitak za prijenos</i>	-	-
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	431.360	9.776.454
Stopa poreza na dobit	12%	18%
Tekuća porezna obveza	51.763	1.759.762
Formiranje odgođene porezne imovine	-	20.605
<b>UKUPNO trošak poreza na dobit</b>	<b>51.763</b>	<b>1.739.157</b>
Realna stopa poreza na dobit	12%	18%

Društvo je sa naslova troškova rezerviranja formiralo odgođenu poreznu imovinu 20.605 kn (*bilješka 19 – Odgođena porezna imovina*).

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Nakon umanjenja za tekuću poreznu obvezu i formiranu odgođenu poreznu imovinu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 1.739.157 kuna.

### Bilješka 16 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2020. godina	2021. godina
Dobit poslije oporezivanja ( <i>u kunama</i> )	379.304	7.911.056
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	806.385	806.385
<b>Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)</b>	<b>0,47</b>	<b>9,81</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

#### Bilješka 17 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

Unutar ove pozicije iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu. Tijekom 2020. godine nije bilo amortizacije predmetne imovine, dok je amortizacija po ovoj poziciji za 2021. godinu iznosila 22.752 kn.

#### Bilješka 18 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine

- u kunama -

Opis	Postrojenja i oprema	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
<b>Nabavna vrijednost</b>			
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-	-
Nabavke	-	158.603.302	<b>158.603.302</b>
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	-	<i>158.603.302</i>	<b><i>158.603.302</i></b>
Nabavke	14.022	-	<b>14.022</b>
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	<i>14.022</i>	<i>158.603.302</i>	<b><i>158.617.324</i></b>
<b>Ispravak vrijednosti</b>			
<i>Stanje 01.01.2020.</i>	-	-	-
Amortizacija	-	166.396	<b>166.396</b>
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2020.</i>	-	<i>166.396</i>	<b><i>166.396</i></b>
Amortizacija	3.505	1.996.755	<b>2.000.260</b>
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	<i>3.505</i>	<i>2.163.151</i>	<b><i>2.166.656</i></b>
<b>Sadašnja vrijednost</b>			
<b>na dan 31.12.2020.</b>	-	<b>158.436.906</b>	<b>158.436.906</b>
<b>na dan 31.12.2021.</b>	<b>10.517</b>	<b>156.440.151</b>	<b>156.450.668</b>

Unutar ove pozicije iskazana je kupovna vrijednost logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni (k.č. 517/1, k.o. 335827, Helena), koje je Društvo steklo u studenome 2020. godine. Predmetni logističko-distributivni centar Društvo iznajmljuje, te ostvaruje prihode od najмова.

Sukladno poreznim propisima amortizacija je obračunata za prosinac 2020. godine, te se obračunava na građevinski dio objekta. Procijenjena vrijednost zemljišta u kupovnoj cijeni ne podliježe amortizaciji.

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

#### Bilješka 19 – Odgođena porezna imovina

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2021. godinu formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova provedenog rezerviranja za bonus zaposlenom članu Uprave Društva.

#### Bilješka 20 – Potraživanja od kupaca

Društvo je tijekom 2020. i 2021. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2020. i 31.12.2021. godine cjelokupni iznos potraživanja u cijelosti je naplaćen.

#### Bilješka 21 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2020. te 31.12.2021. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

#### Bilješka 22 – Aktivna vremenska razgraničenja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja	106.379	106.797
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma	4.571	3.656
<b>UKUPNO:</b>	<b>110.950</b>	<b>110.453</b>

Kretanje pozicije aktivnih vremenskih razgraničenja u 2021. godini bilo je sljedeće:

Opis:	- u kunama -	
	Unaprijed plaćeni troškovi	UKUPNO:
<b>Stanje na dan 01.01.</b>	<b>110.950</b>	<b>110.950</b>
Ukidanje razgraničenja	(110.950)	(110.950)
Formiranje novih razgraničenja	110.453	110.453
<b>Stanje na dan 31.12.</b>	<b>110.453</b>	<b>110.453</b>

#### Bilješka 23 – Kapital i rezerve

Temeljni (upisani) kapital iznosi 161.277.000 kuna, te se sastoji od 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica.

Društvo je temeljem odluke Skupštine Društva formiralo i zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog neto rezultata 2020. godine, odnosno 18.965 kn.



## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

#### Bilješka 24 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Društvo je iskazalo obveze po najmovima u skladu sa odredbama *MSFI 16 – Najmovi*. Društvo ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	75.875	62.212
<b>UKUPNO:</b>	<b>75.875</b>	<b>62.212</b>
Tekuća dospjeća dugoročnih kredita	(16.766)	(14.380)
<b>UKUPNO dugoročna dospjeća:</b>	<b>59.109</b>	<b>47.832</b>

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

Struktura obveza po dospijeću:	- u kunama -	
	31.12.2021.	
dospjelo i dospijeva u 2022. godini	14.380	
dospijeva u 2023. godini	15.135	
dospijeva u 2024. godini	15.930	
dospijeva u 2025. godini	16.767	
dospijeva u 2026. godini	-	
dospijeva nakon 2026. godine	-	
<b>UKUPNO:</b>	<b>62.212</b>	

#### Bilješka 25 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmova (*bilješka 24 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

#### Bilješka 26 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	352.113	294.271
<b>UKUPNO:</b>	<b>352.113</b>	<b>294.271</b>

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2021. godine gotovo u cijelosti se odnosi na nedospjele obveze.

#### Bilješka 27 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveza prema zaposlenicima odnosi se na obračunatu plaću za prosinac 2021. godine, koja je podmirena u siječnju 2022. godine.

## Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine

### Bilješka 28 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze za porez na dodanu vrijednost	256.364	258.221
Obveze za porez na dobit	51.763	1.695.058
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525	16.525
Obveze za obračunatu turističku članarinu	3.228	21.398
<b>UKUPNO:</b>	<b>327.880</b>	<b>1.991.202</b>

### Bilješka 29 – Nedovršeni sudski postupci

Do datuma izrade financijskih izvještaja Društvo nema pokrenutih sudskih postupaka.

### Bilješka 30 – Odnosi sa povezanim društvima

Društvo tijekom 2021. godine nije poslovalo sa povezanim društvima.

### Bilješka 31 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 11.04.2022. godine.



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel

Član Uprave

Zagreb, 11.04.2022.

Primo Real Estate d.d.  
Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9  
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE REVIDIRANOG IZVJEŠTAJA ZA  
GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2021. GODINE**

Temeljem odredbi Zakona o tržištu kapitala, Saša Novosel, član Uprave kao osoba odgovorna za sastavljanje nekonsolidiranih revidiranih financijskih rezultata društva Primo Real Estate d.d., Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, OIB 52157649749 („Društvo“), ovime daje sljedeću

**IZJAVU:**

Prema našem najboljem saznanju godišnji revidirani financijski izvještaji Primo Real Estate d.d. sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, a u skladu sa Zakonom o računovodstvu važećim na dan sastavljanja ovog izvještaja.

Nekonsolidirani revidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja društva Primo Real Estate d.d.

Izvještaj rukovodstva uz revidirane financijske izvještaje sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
R.F. Mihanovića 9, Zagreb

Saša Novosel  
Član Uprave

Zagreb, 15. travnja 2022.

Na temelju članka 220. i 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD), članka 12. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d. i članka 6. Poslovnika o radu uprave društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Uprava PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 15. travnja 2022. godine donijela

#### **PRIJEDLOG ODLUKE**

#### **O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2021. godinu**

##### **I.**

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2021. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 7.911.055,75 kuna.

##### **II.**

Ostvarena neto Dobit Društva za 2021. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 395.552,79 kuna za unos u zakonske rezerve.

##### **III.**

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.515.502,96 kuna.

Zadržana dobit iz 2020. raspoloživa za dividendu iznosi 360.338,55 kuna.

Ukupna dobit raspoloživa za dividendu iznosi 7.875.841,51 kuna.

##### **IV.**

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

V.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Nadzornom odboru Društva radi davanja suglasnosti.

**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
R.F. Mihanovića 9, Zagreb



Član Uprave

Saša Novosel

Zagreb, 15. travnja 2022.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 15. travnja 2022. godine donio

**Odluku o**

**Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2021. godinu**

I.

Utvrđuje se da je Nadzornom odboru predstavljeni revidirani financijski izvještaja PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2021.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 2/2022 od 15. travnja 2022. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2021. godinu.

III.

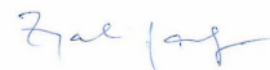
Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.

Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević



Zagreb, 15. travnja 2022.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 15. travnja 2022. godine donio

### **PRIJEDLOG ODLUKE**

#### **O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2021. godinu**

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2021. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 7.911.055,75 kuna.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2021. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 395.552,79 kuna za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.515.502,96 kuna.

Zadržana dobit iz 2020. raspoloživa za dividendu iznosi 360.338,55 kuna.

Ukupna dobit raspoloživa za dividendu iznosi 7.875.841,51 kuna.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Glavnoj skupštini Društva na donošenje.

Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

