



**Godišnje izvješće  
Primo Real Estate d.d.  
za 2023. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

**Primo Real Estate d.d.**

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Financijski izvještaji za godinu koja završava  
na dan 31. prosinca 2023. godine  
zajedno s  
Izvješćem neovisnog revizora

## Sadržaj

---

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće posloводства	3-10
Izvješće neovisnog revizora	11-16
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	17
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	18
Izvještaj o novčanim tokovima	19
Izvještaj o promjenama kapitala	20
Bilješke uz financijske izvještaje	21-50
Odobrenje financijskih izvještaja	50

## **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, 114/22, 82/23), 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.

U Zagrebu, 15.03.2024.



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
Miroslava Miholića 2, Zagreb

---

Saša Novosel

Član Uprave

**Primo Real Estate** d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska

## **Godišnje izvješće Uprave**

---

Temeljem odredbi članka 250.a., članka 300.a. i članka 428. *Zakona o trgovačkim društvima* (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20) Uprava Društva podnosi:

### **GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE**

o stanju Društva za 2023. godinu

Uprava predstavlja Izvješće posloводства Primo Real Estate d.d. za 2023. godinu koje uključuje revidirane financijske izvještaje za 2023. godinu.

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

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

Društvo Primo Real Estate d.d. osnovano je upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine i dionice društva su uvrštene na redovito tržište Zagrebačke burze u 2021. godini.

Društvo je upravljalo nekretninama u skladu s planovima poslovanja i osnovnom djelatnosti. U 2023. godini započelo je značajne investicije u sunčane elektrane na logističko distributivnom centru Sv. Helena. Tijekom 2023. godine također se sustavno uvodila LED rasvjeta u cjelokupnom centru što će dodatno značajno pridonijeti energetske učinkovitosti i doprinijeti uštedama električne energije. Primo Real Estate d.d. provelo je i ulaganje u vanjsku LED rasvjetu u dvorištu centra.

Primo Real Estate d.d. nastavit će započete investicijske projekte s ciljem povećanja energetske učinkovitosti, kvalitetnog održavanja i povećanja vrijednosti nekretnina.

##### **1.2. Financijski rezultati društva u 2023. godini**

Društvo je u 2023. godini ostvarilo dobit poslije oporezivanja od 1.926.722 EUR.

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2023. godini iznose 3.544.375 EUR a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2023. godini iznose 1.337.198 EUR. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su materijalni troškovi- ostali vanjski troškovi.

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 49.989.197 EUR, a najveću stavku predstavlja ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe u iznosu 22.842.304 EUR što se odnosi na Nekretnine Alfa Primo d.o.o.

##### **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. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Primo Real Estate d.d. usmjereno je na

## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

---

razvoj poslovanja i pronalaženju atraktivnih ulaganja niske razine rizika. Strategija ulaganja je dugoročna s portfeljem nekretnina koje se daju u zakup na dulja vremenska razdoblja. Potencijalna ulaganja u nove nekretnine procjenjuju se konzervativno i kroz opsežna dubinska snimanja.

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 akvizicije nekretnina i ulaganja u obnovljive izvore energije.

### ***Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Društva***

Tijekom 2023. godine geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Društva. Društvo će nadalje pratiti razvoj situacije kako bi mogli pravodobno procijeniti neizravan utjecaj na poslovanje slijedom makroekonomskog razvoja i po potrebi djelovati.

## **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 2023. 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 2023. 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 Kodeksom korporativnog upravljanja koji se primjenjuje od 1. siječnja 2020. Izdavatelji moraju jednom godišnje ispuniti dva upitnika: 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).

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;
- 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.

## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

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 u 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 31.12.2023. godine vlasnička struktura je sljedeća:

<b>Dioničar:</b>	<b>Broj dionica:</b>	<b>Udio (%):</b>
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	1.550.153	90,81%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	86.574	5,07%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	28.874	1,69%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	23.669	1,39%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	6.840	0,40%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.931	0,23%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.763	0,22%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	971	0,06%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1076	0,06%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1020	0,06%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	229	0,01%
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.707.100</b>	<b>100,00%</b>

## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

---

### **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 poslovnog okruženja - inflacija i recesija*

Razina inflacije bila je nadalje visoka u 2023. godini ali očekuje se postepeno smanjenje u daljnjem razdoblju. Društvo se zaštitilo od posljedica inflacije klauzulom o indeksaciji zakupnine u Ugovoru o zakupu.

Zakupnici nekretnina Društva su pravne osobe – trgovačka Društva 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.

#### *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.

#### *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.

#### *Rizik novoosnovanog društva*

Društvo je osnovano u rujnu 2020. godine te je novi na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Društvo ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Društva.



## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

---

### *Rizik ostvarenja prihoda*

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. Dodatno, Društvo trenutno prihode ostvaruje samo od strane jednog društva. Primo Real Estate d.d. redovito i pozorno prati naplatu potraživanja od Zakupnika i na dan sastavljanja ovog međuizvještaja nema otvorenih potraživanja od Zakupnika. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da su poslovni planovi i ciljevi Društva proširenje poslovanja stjecanjem novih nekretnina planira se povećanje portfelja nekretnina i veći broj Zakupnika čime će se povećati diversifikacija te smanjiti trenutno utvrđeni specifični rizik.

### *Rizik nelikvidnosti*

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da Društvo po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Društvo će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

## **5.4. Organizacija korporativnog upravljanja**

U skladu s najboljim praksama Primo Real Estate d.d. 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 2023. godini održane su dvije sjednice Glavne skupštine. Dana 24.4.2023. Glavna skupština donijela je odluke o usklađenju temeljnog kapitala i odluke o dopuni poslovnih djelatnosti a dana 18.5.2023. donijete su odluke o raspodjeli dobiti i isplati dividende.

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, osim u izvanrednim okolnostima u kraćem roku.

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.

## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

---

Prava dioničara su pravo na dividendu, pravo glasa na Glavnoj skupštini, pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira, pravo na isplatu ostatak likvidacijske odnosno stečajne mase, pravo na obavještenost o poslovanju Društva. U odnosu na pravo otkupa, napominje se da isto nije posebno regulirano Statuom 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.

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

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2023. godine:

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

U 2023. godini održano je osam 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** i **Odbor za imenovanje i primitke** održavali su sjednice u 2023. godini. U oba odbora su svi članovi imenovani iz reda članova Nadzornog odbora.

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

## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

---

revizorskih društava koji obavljaju reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, raspravljati o planovima i godišnjem izvješću unutarne 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 2023. godini održana je jedna sjednica Revizijskog odbora na kojoj su svi članovi prisustvovali u odlučivanju.

Predsjednik Odbora za imenovanje i primitke je Igor Komorski, zamjenik Predsjednika Odbora za imenovanje i primitke je Ante Šekerija i član Odbora za imenovanje i primitke je Zrinka Galić Jakovljević.

U 2023. godini održane su dvije sjednice Odbora za imenovanje i primitke na kojoj su svi članovi 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.

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 2023. godine:

- Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor ocijenio je da su Uprava i Nadzorni odbor u 2023. 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

## **Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje**

---

### ***Nadzorni odbor***

Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U Zagrebu, 15.03.2024. godine



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
Miroslava Miholića 2, Zagreb

---

Saša Novosel

Član Uprave

**Primo Real Estate** d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska



## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

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

### Izvješće o reviziji godišnjih 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 2023., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2023. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

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

#### *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. 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 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2023. godine iznosi 20.307.716 EUR (31.12.2022. = 20.498.161 EUR), odnosno 40,62% (31.12.2022. = 41,80%) ukupne aktive Društva. Navedena se imovina 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 u godini stjecanja, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije za 2022. i 2023. godinu.

#### *Ostala pitanja*

Društvo je u fazi izrade zasebnih konsolidiranih izvještaja Primo Grupe na dan 31. prosinca 2023. godine i za godinu tada završenu.

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

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

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

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

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

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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza 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 prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilazanje 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 vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću 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 revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- 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, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

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

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

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

1. Na 18.05.2023. imenovalo nas je Skupština Društva da obavimo reviziju financijskih izvještaja za 2023. godinu.



2. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu do revizije financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu što ukupno iznosi četiri godine.
3. U reviziji financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 75.000 EUR, koji predstavlja približno 5% od ostvarene neto poslovne dobiti za 2023. godinu, budući da ključni korisnici financijskih izvještaja formiraju odluku o investicijama na temelju ostvarenog dobitka poslovanja Društva.
4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.
5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

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

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

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci **primorealestate-2023-12-31-hr.zip**, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

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

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu s Uredbom o ESEF-u.

Osim toga, uprava Društva odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog 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 dijela procesa financijskog izvještavanja.

#### *Odgovornosti revizora*

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

#### *Obavljeni postupci*

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

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

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

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

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



KOPUN REVIZIJE

*Kopun*

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

revizija@kopun.hr

- oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

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

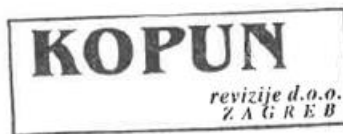
### *Zaključak*

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

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

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

Zagreb, 15.03.2024.



---

dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlašteni revizor

**KOPUN revizije** d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

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

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>	<u>2023.</u>
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>		<b>2.197.781</b>	<b>2.808.898</b>
Prihodi od prodaje	6.	2.177.545	2.662.943
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		826	889
Ostali poslovni prihodi	7.	19.410	145.066
<b>POSLOVNI RASHODI</b>		<b>911.355</b>	<b>1.336.630</b>
Materijalni troškovi - troškovi sirovina i materijala	8.	2.139	411.869
Materijalni troškovi- ostali vanjski troškovi	9.	510.966	511.854
Troškovi osoblja	10.	77.812	80.678
Amortizacija	11.	269.772	270.934
Ostali troškovi	12.	32.373	47.119
Vrijednosno usklađivanje		-	-
Rezerviranja	13.	18.293	14.176
Ostali poslovni rashodi		-	-
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	14.	<b>35.795</b>	<b>735.477</b>
<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	15.	<b>408</b>	<b>568</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>2.233.576</b>	<b>3.544.375</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>911.763</b>	<b>1.337.198</b>
Dobit prije oporezivanja		1.321.813	2.207.177
Porez na dobit	16.	238.241	280.455
<b>DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>1.083.572</b>	<b>1.926.722</b>
<b>Ostala sveobuhvatna dobit razdoblja</b>		-	-
<b>UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>1.083.572</b>	<b>1.926.722</b>

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

## Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2023. godine

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
<b>Potraživanja za upisani a neplaćeni kapital</b>		-	-
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>47.018.532</b>	<b>47.535.066</b>
Imovina sa pravom uporabe	18.	9.059	6.039
Nekretnine, postrojenja i oprema	19.	29.455	29.966
Predujmovi za materijalnu imovinu	19.	-	1.523.723
Materijalna imovina u pripremi	19.	-	22.982
Ulaganja u nekretnine	19.	20.498.161	20.307.716
Udjeli u dionice povezanih poduzetnika	20.	22.842.304	22.842.304
Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe	21.	3.636.605	2.800.000
Odgođena porezna imovina	22.	2.948	2.336
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>1.998.603</b>	<b>2.436.861</b>
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	23.	35.784	691.152
Potraživanja od kupaca	24.	-	52.440
Potraživanja od države i drugih institucija		530	166
Ostala potraživanja		-	6
Novac u banci i blagajni	25.	1.962.289	1.693.097
<b>PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	26.	<b>15.870</b>	<b>17.270</b>
<b>UKUPNA AKTIVA</b>		<b>49.033.005</b>	<b>49.989.197</b>

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	27.	<b>48.844.451</b>	<b>49.746.913</b>
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		45.314.221	44.384.600
KAPITALNE REZERVE		2.390.909	3.320.530
REZERVE IZ DOBITI		55.749	115.061
Zakonske rezerve		55.016	109.195
Ostale rezerve		733	5.866
ZADRŽANA DOBIT		-	-
DOBIT POSLOVNE GODINE		1.083.572	1.926.722
<b>REZERVIRANJA</b>	28.	<b>18.293</b>	<b>14.176</b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>		<b>4.320</b>	<b>2.225</b>
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	29.	4.320	2.225
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b>165.941</b>	<b>225.883</b>
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	30.	2.028	2.114
Obveze prema dobavljačima	31.	47.459	73.118
Obveze prema zaposlenicima	32.	2.909	2.915
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	33.	113.545	147.736
<b>ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA</b>		-	-
<b>UKUPNA PASIVA</b>		<b>49.033.005</b>	<b>49.989.197</b>

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

## Izveštaj o novčanim tokovima

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>	<u>2023.</u>
<b>NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
Dobit prije poreza		1.321.813	2.207.177
Usklađenja:		236.034	(20.066)
Amortizacija	11.	269.772	270.934
Prihodi od kamata i dividendi	14.	(35.794)	(655.368)
Rashodi od kamata	15.	379	562
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		1.677	363.806
<b>Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu</b>		<b>1.557.847</b>	<b>2.187.111</b>
Promjene u radnom kapitalu		(139.059)	(641.306)
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		98.978	340.397
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		(530)	(52.082)
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		(237.507)	(929.621)
<b>Novac iz poslovanja</b>		<b>1.418.788</b>	<b>1.545.805</b>
Novčani izdaci za kamate	15.	(379)	(562)
Plaćeni porez na dobit	16.	(241.189)	-
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		<b>1.177.220</b>	<b>1.545.243</b>
<b>NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
Novčani primici od kamata	14.	10	-
Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga		-	836.605
<b>Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti</b>		<b>10</b>	<b>836.605</b>
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(29.797)	(1.624.685)
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		(3.636.605)	-
Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac		(22.842.304)	-
<b>Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>		<b>(26.508.706)</b>	<b>(1.624.685)</b>
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		<b>(26.508.696)</b>	<b>(788.080)</b>
<b>NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala		23.909.085	-
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		2.390.908	-
<b>Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti</b>		<b>26.299.993</b>	-
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		(2.028)	(2.095)
Novčani izdaci za isplatu dividendi		(1.045.304)	(1.024.260)
<b>Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti</b>		<b>(1.047.332)</b>	<b>(1.026.355)</b>
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		<b>25.252.661</b>	<b>(1.026.355)</b>
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-	-
<b>NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA</b>		<b>(78.815)</b>	<b>(269.192)</b>
<b>NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	25.	<b>2.041.104</b>	<b>1.962.289</b>
<b>NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA</b>	25.	<b>1.962.289</b>	<b>1.693.097</b>

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

## Izvještaj o promjenama kapitala

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

- u EUR -

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Dobit poslovne godine	Ukupno kapital i rezerve
<b>Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja</b>	<b>21.405.136</b>	-	<b>2.517</b>	-	<b>47.825</b>	<b>1.049.978</b>	<b>22.505.456</b>
<b>Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja</b>	<b>21.405.136</b>	-	<b>2.517</b>	-	<b>47.825</b>	<b>1.049.978</b>	<b>22.505.456</b>
<b>Dobit razdoblja</b>	-	-	-	-	-	<b>1.083.572</b>	<b>1.083.572</b>
Uplate članova/dioničara	23.909.085	2.390.909	-	-	-	-	<b>26.299.994</b>
Isplata udjela u dobiti/dividende	-	-	-	-	(1.044.571)	-	<b>(1.044.571)</b>
Prijenos po godišnjem rasporedu	-	-	52.499	733	996.746	(1.049.978)	-
<b>Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja</b>	<b>45.314.221</b>	<b>2.390.909</b>	<b>55.016</b>	<b>733</b>	-	<b>1.083.572</b>	<b>48.844.451</b>
<b>Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja</b>	<b>45.314.221</b>	<b>2.390.909</b>	<b>55.016</b>	<b>733</b>	-	<b>1.083.572</b>	<b>48.844.451</b>
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	1.926.722	<b>1.926.722</b>
Uskladba temeljnog kapitala	(929.621)	929.621	-	-	-	-	-
Isplata udjela u dobiti/dividende	-	-	-	-	(1.024.260)	-	<b>(1.024.260)</b>
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	-	54.179	5.133	1.024.260	(1.083.572)	-
<b>Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja</b>	<b>44.384.600</b>	<b>3.320.530</b>	<b>109.195</b>	<b>5.866</b>	-	<b>1.926.722</b>	<b>49.746.913</b>

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. 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 sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- \* upravljačke djelatnosti holding društava
- \* proizvodnja električne energije
- \* opskrba električnom energijom
- \* trgovina električnom energijom
- \* prijenos električne energije
- \* distribucija električne energije
- \* proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije

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.

Temeljem odluke Skupštine Društva održane 30. lipnja 2022. godine, provedeno je povećanje temeljnog kapitala za iznos od 180.143.000 kn, nakon čega temeljni kapital iznosi 341.420.000 kn.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Predmetno povećanje provedeno je izdavanjem 900.715 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Predmetno povećanje temeljnog kapitala Društvo je koristilo za stjecanje ovisnog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o., koje je stečeno u srpnju 2022. godine.

Društvo je provelo je smanjenje temeljnog kapitala za iznos od 929.621,25 EUR a uslijed zahtjeva za uskladbom vezano uz promjenu funkcionalne valute u Republici Hrvatskoj, nakon čega temeljni kapital iznosi 44.384.600,00 EUR. Predmetno smanjenje provedeno je smanjenjem pojedinačnog nominalnog iznosa redovnih dionica za 0,54 EUR te sada pojedinačna nominalna dionica iznosi 26,00 EUR.

Na dan 31.12.2023. godine vlasnička struktura je sljedeća:

<b>Dioničar:</b>	<b>Broj dionica:</b>	<b>Udio (%):</b>
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	1.550.153	90,81%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	86.574	5,07%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	28.874	1,69%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	23.669	1,39%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	6.840	0,40%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.931	0,23%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.763	0,22%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	971	0,06%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1076	0,06%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1020	0,06%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	229	0,01%
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.707.100</b>	<b>100,00%</b>

Tijekom 2022. i 2023. godine Društvo je zapošljavalo samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

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



## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. 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, 114/22, 82/23).

##### *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 01.01.2023. godine ili nakon toga. Njihovo usvajanje nije imalo značajan utjecaj na objave ili iznose navedene u ovim financijskim izvješćima.

##### *Izmjene i dopune MSFI 17 - Ugovori o osiguranju*

Društvo je u tekućoj godini usvojilo MSFI 17 i povezane dopune. MSFI 17 utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje ugovora o osiguranju i zamjenjuje MSFI 4 Ugovori o osiguranju.

MSFI 17 ocrta opći model, koji je modificiran za ugovore o osiguranju sa značajkama izravnog sudjelovanja, opisan kao pristup varijabilne naknade. Opći model je pojednostavljen ako su ispunjeni određeni kriteriji mjerenjem obveze za preostalo pokrivenje korištenjem pristupa raspodjele premije. Opći model koristi trenutne pretpostavke za procjenu iznosa, vremena i neizvjesnosti budućih novčanih tokova i eksplicitno mjeri trošak te neizvjesnosti. Uzima u obzir tržišne kamatne stope i utjecaj opcija i jamstava osiguranika.

Društvo nema sklopljene ugovore vezano uz MSFI 17.

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

Društvo je u tekućoj godini usvojilo izmjene i dopune MRS-a 1. Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve instance izraza 'značajne računovodstvene politike' sa 'značajne informacije o računovodstvenim politikama'. Informacije o računovodstvenim politikama su značajne ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, može razumno očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih financijskih izvještaja.

Dodatni odjeljci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili uvjete nevažne i da se ne moraju objavljivati. Informacije o računovodstvenim politikama mogu biti značajne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

---

nevažni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na značajne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi značajne.

MSFI je također razvio smjernice i primjere za objašnjenje i prezentiranje primjene 'procesu značajnosti u četiri koraka' opisanog u Izjavi o praksi MSFI 2.

#### *Izmjene i dopune MRS-a 12 – Odgođeni porezi*

Društvo je u tekućoj godini usvojilo izmjene i dopune MRS-a 12. Izmjene uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama i dopunama, subjekt ne primjenjuje izuzeće od početnog 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 obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ne utječe ni na računovodstvenu ni na oporezivu dobit.

Nakon izmjena i dopuna MRS-a 12, subjekt je dužan priznati povezanu odgođenu poreznu imovinu i obvezu, pri čemu priznavanje svake odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknadivosti iz MRS-a 12.

Društvo je u tekućoj godini usvojilo izmjene i dopune MRS-a 12 u segmentu promjene djelokruga MRS-a 12 kako bi pojasnio da se Standard primjenjuje na poreze na dobit koji proizlaze iz poreznog zakona donesenog ili suštinski donesenog za provedbu modela pravila drugog stupa koje je objavio OECD, uključujući porezni zakon koji primjenjuje opisane kvalificirane domaće minimalne dopunske poreze u tim pravilima.

Izmjene uvode privremenu iznimku od računovodstvenih zahtjeva za odgođene poreze u MRS-u 12, tako da subjekt ne bi priznao niti objavljivao informacije o odgođenoj poreznoj imovini i obvezama koje se odnose na porez na dobit drugog stupa.

Nakon izmjena, Društvo je dužno objaviti da je primijenila iznimku i zasebno objaviti svoje tekuće porezne rashode (prihode) koji se odnose na porez na dobit drugog stupa.

#### *Izmjene i dopune MRS-a 8 – Računovodstvene politike i promjene računovodstvenih procjena*

Društvo je u tekućoj godini usvojilo izmjene i dopune MRS-a 8. Izmjene zamjenjuju definiciju promjene računovodstvenih procjena definicijom računovodstvenih procjena. Prema novoj definiciji, računovodstvene procjene su "novčani iznosi u financijskim izvještajima koji su podložni mjernoj nesigurnosti". Izbrisana je definicija promjene računovodstvenih procjena.

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja, Društvo nije primijenilo sljedeće nove i revidirane MSFI računovodstvene standarde koji su izdani, ali još nisu stupili na snagu:

Uprava Društva ne očekuje da će usvajanje gore navedenih Standarda imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva u budućim razdobljima, osim ako je navedeno u nastavku.

*Izmjene MSFI-ja 10 - Konsolidirana financijska izvješća i MRS-a 28 - Ulaganja u pridružena i zajednička društva Pothvati—prodaja ili doprinos imovine između ulagača i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata*

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

---

Izmjene MSFI 10 i MRS 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između investitora i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, izmjene i dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži *poslovanje u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom koji se vodi metodom udjela, priznaju u dobiti matice ili gubitak samo u mjeri udjela 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 pridružena tvrtka ili zajednički pothvat koji se obračunava metodom udjela) u fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivše matice samo do opseg interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.*

IASB tek treba odrediti datum stupanja na snagu izmjena i dopuna; međutim, dopuštena je ranija primjena izmjena. Direktori matičnog društva predviđaju da bi primjena ovih izmjena mogla imati utjecaj na financijske izvještaje Društva u budućim razdobljima ukoliko do takvih transakcija dođe.

#### *Izmjene i dopune MRS-a 1 Presentacija financijskih izvještaja—Klasifikacija obveza kao tekućih ili dugoročnih*

Izmjene i dopune MRS-a 1 objavljene u siječnju 2020. utječu samo na predstavljanje obveza kao tekućih ili dugotrajnih u izvještaju o financijskom položaju, a ne na iznos ili vrijeme priznavanja bilo koje imovine, obveze, prihoda ili rashoda ili informacije objavljene o tim stavkama.

Dodaci pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao tekućih ili dugotrajnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja, specificiraju da klasifikacija nije pod utjecajem očekivanja o tome hoće li subjekt iskoristiti svoje pravo na odgodu podmirenja odgovornosti, objašnjenja da prava postoje ako se poštuju ugovori na kraju izvještajnog razdoblja i uvede se definicija 'namirenja' kako biste razjasnilo da se namirenje odnosi na prijenos gotovine, vlasničkih instrumenata, ostale imovine ili usluge na drugu ugovornu stranu.

Izmjene se primjenjuju retroaktivno za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine, uz dopuštenu ranu primjenu. IASB je uskladio datum stupanja na snagu s izmjenama i dopunama MRS-a 1 iz razdoblja 2022. godine. Ako subjekt primijeni izmjene iz 2020. za ranije razdoblje, također je dužan primijeniti izmjene iz 2022. godine za ranije razdoblje.

Uprava Društva predviđa da bi primjena ovih izmjena mogla imati utjecaj na izvještaje Društva u budućim razdobljima.

#### *Dopune MRS-a 1 Presentacija financijskih izvještaja — Dugoročne obveze u ugovorima*

Izmjene preciziraju da samo uvjeti kojih se subjekt mora pridržavati na ili prije kraja izvještajnog razdoblja utječu na pravo subjekta da odgodi podmirenje obveze za najmanje dvanaest mjeseci nakon datuma izvještavanja (i stoga se moraju uzeti u obzir pri procjeni klasifikacija obveze kao tekuće ili dugoročne). Takvi uvjeti utječu na to postoji li pravo na kraju izvještajnog razdoblja, čak i ako se usklađenost s uvjetom procjenjuje tek nakon datuma izvještavanja (npr. ugovor koji se temelji na financijskom položaju subjekta na datum izvještavanja za koji se procjenjuje usklađenost tek nakon datum izvještavanja).

IASB također navodi da pravo na odgodu podmirenja obveze za najmanje dvanaest mjeseci nakon datuma izvještavanja ne utječe ako se subjekt mora pridržavati uvjeta samo nakon izvještajnog

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

razdoblja. Međutim, ako subjektovo pravo na odgodu podmirenja obveze ovisi o tome da subjekt poštuje uvjete unutar dvanaest mjeseci nakon izvještajnog razdoblja, subjekt objavljuje informacije koje korisnicima financijskih izvještaja omogućuju da razumiju rizik da obveze postanu plative unutar dvanaest mjeseci nakon izvještajnog razdoblja. To bi uključivalo informacije o ugovorima (uključujući prirodu uvjeta i kada ih se subjekt mora pridržavati), knjigovodstveni iznos povezanih obveza te činjenice i okolnosti, ako ih ima, koje ukazuju na to da bi subjekt mogao imati poteškoća s poštivanjem obveza.

Izmjene se primjenjuju retroaktivno za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine. Dopuštena je ranija primjena izmjena i dopuna. Ako subjekt primijeni dopune za ranije razdoblje, također je dužan ranije primijeniti dopune za 2020. godinu.

Uprava Društva predviđaju da bi primjena ovih izmjena mogla imati utjecaj na financijske izvještaje Društva u budućim razdobljima.

*Dopune MRS-a 7 - Izvještaj o novčanom toku i MSFI-ja 7 - Financijski instrumenti: Objavljivanja, te financijski aranžmani dobavljača*

Izmjene i dopune dodaju cilj objavljivanja MRS-u 7 navodeći da je subjekt dužan objaviti informacije o svojim financijskim aranžmanima s dobavljačima koji korisnicima financijskih izvještaja omogućuju procjenu učinaka tih aranžmana na obveze i novčane tokove subjekta. Osim toga, MSFI 7 je izmijenjen kako bi dodao financijske aranžmane dobavljača kao primjer unutar zahtjeva za objavljivanjem informacija o izloženosti subjekta koncentraciji rizika likvidnosti

Pojam 'financijski aranžmani dobavljača' nije definiran. Umjesto toga, dopune opisuju karakteristike aranžmana za koje bi subjekt trebao pružiti informacije.

Kako bi ispunio cilj objavljivanja, subjekt će morati objaviti ukupno za svoje financijske aranžmane dobavljača:

- Odredbe i uvjete aranžmana
- Knjigovodstvena vrijednost i povezane stavke prikazane u izvještaju o financijskom položaju obveze subjekta koje su dio aranžmana
- Knjigovodstveni iznos i povezane stavke za koje su dobavljači već primili plaćanje od pružateljima financija
- Rasponi rokova plaćanja za obje financijske obveze koje su dio financijskog aranžmana dobavljača, te usporedive obveze prema dobavljačima koje nisu dio financijskog aranžmana dobavljača
- Informacije o riziku likvidnosti

Dopune, koje sadrže posebne prijelazne olakšice za prvo godišnje izvještajno razdoblje u kojem subjekt primjenjuje izmjene, primjenjive su za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine. Ranija primjena je dopuštena.

*Dodatak MSFI-ju 16 Najmovi — Obveza najma kod prodaje i povratnog najma*

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

---

Izmjene MSFI-ja 16 dodaju zahtjeve naknadnog mjerenja za transakcije prodaje i povratnog najma koje zadovoljavaju zahtjeve MSFI-ja 15 da se računovodstveno vode kao prodaja. Izmjenama se od prodavatelja-zakupca zahtijeva da odredi 'plaćanja zakupa' ili 'revidirana plaćanja zakupa' tako da prodavatelj-zakupac ne priznaje dobitak ili gubitak koji se odnosi na pravo korištenja koje je zadržao prodavatelj-zakupac, nakon datuma početka primjene.

Izmjene i dopune ne utječu na dobit ili gubitak priznat od strane prodavatelja-najmoprimca u vezi s djelomičnim ili potpunim raskidom najma. Bez ovih novih zahtjeva, prodavatelj-najmoprimac je možda priznao dobitak od prava korištenja koje zadržava isključivo zbog ponovnog mjerenja obveze najma (na primjer, nakon izmjene najma ili promjene roka najma) primjenjujući opće zahtjeve u MSFI 16. To je mogao biti osobito slučaj kod povratnog najma koji uključuje varijabilna plaćanja najma koja ne ovise o indeksu ili stopi.

Kao dio izmjena, IASB je izmijenio ilustrativni primjer u MSFI 16 i dodao novi primjer za ilustraciju naknadnog mjerenja imovine s pravom korištenja i obveze najma u transakciji prodaje i povratnog najma s varijabilnim plaćanjima najma koja ne ovise na indeks ili stopu. Ilustrativni primjeri također pojašnjavaju da je obveza koja proizlazi iz transakcije prodaje i povratnog najma koja se kvalificira kao prodaja primjenom MSFI-ja 15.

Izmjene su na snazi za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. Ranija primjena je dopuštena. Ukoliko prodavatelj-najmoprimac primjenjuje izmjene i dopune za ranije razdoblje, dužan je tu činjenicu objaviti.

Prodavatelj-najmoprimac primjenjuje dopune retroaktivno u skladu s MRS-om 8 na transakcije prodaje i povratnog najma sklopljene nakon datuma prve primjene, koji je definiran kao početak godišnjeg izvještajnog razdoblja u kojem je subjekt prvi put primijenio MSFI 16. 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.

Konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* za matično društvo Primo Real Estate d.d., Zagreb i povezano društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, (pod zajedničkim nazivom „Grupa“) još uvijek nisu objavljeni. Konsolidirani financijski izvještaji bit će izdani tijekom travnja 2024. godine. Radi boljeg razumijevanja Grupe kao cjeline, korisnici ove financijske izvještaje trebaju čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima, nakon što budu izdani.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 15.03.2024. godine.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. 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 eurima, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

Usporedni financijski izvještaji za 2022. godinu, u kojoj je funkcionalna valuta bila hrvatska kuna, preračunati su primjenom srednjeg tečaja konverziju u euro (1 EUR = 7,53450 HRK).

Na dan 31. prosinca tečaj eura u odnosu na dolar bio je:

	31.12.2022.	31.12.2023.
1 EUR =	1,0666 USD	1,1050 USD

#### *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.

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

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

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

#### **Bilješka 3 - Značajne informacije o računovodstvenim politikama**

---

##### **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.

###### *(c) Prihodi od dividendi*

Prihodi od dividendi priznaju se kada je dividenda primljena.

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

Društvo priznaje rezerviranja za bonuse i za neiskorištene dane godišnjeg odmora, a 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 2023. 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 ukalkuliranih troškova bonusa Upravi, a temeljem preliminarnih kalkulacija. 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. Odgođena porezna imovina umanjuje se za iznos za koji više nije vjerojatno da će se moći iskoristiti kao porezna olakšica.

#### 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 pritijecati 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 464,54 eura 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
Sustavi vatrodojave	20 godina



## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. 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

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara 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. Ulaganja u ovisna i pridružena društva**

#### *Ulaganja u ovisna društva*

Ovisna društva su društva u kojima Društvo, posredno ili neposredno, ima kontrolu nad njihovim aktivnostima. Kontrola je postignuta ukoliko Društvo upravlja financijskim i poslovnim politikama društva tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti. Ulaganja u ovisna društva iskazana su po trošku nabave.

### **3.8. 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.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

---

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 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 umanjnjem 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 dospijuća instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijuća 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 2022. godine nema iskazanih potraživanja od kupaca od trećih (budući da je cjelokupni iznos naplaćen), te budući da na dan 31. prosinca 2022. godine ima neznačajni iznos otvorenih tekućih potraživanja od jedinog kupca, nije utvrđeno umanjenje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

---

#### **3.9. 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 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 2022. i 2023. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

#### **3.10. 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.

#### **3.11. Dionički kapital**

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeno 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, umanjeno 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.

#### **3.12. 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.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

---

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.

#### **3.13. Obveze prema dobavljačima**

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.

#### **3.14. 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.

#### **3.15. 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;

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

---

- o plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveza po najmu iskazane je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju* | Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Dugoročnih / kratkoročnih obveza prema financijskim institucijama*.

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:

- o 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;
- o 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);
- o 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 2023. 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

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

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 zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju*.

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*.

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 pojednostavljenu. 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*

Društvo zaključuje ugovore o najmu za višak poslovnog prostora koji ne koristi / za najam opreme maloprodajnim trgovcima / za opremanje maloprodajnih trgovaca / u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnine koje ne koristi.

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 se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

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

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**

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

---

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 2023. godine**

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

---

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješki 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 ulaganja u nekretnine opisan je u bilješki 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 2024. godini nakon što se utvrdi točan iznos bonusa djelatniku Društva.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. 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 u EUR, koja je počevši od 01. siječnja 2023. godine funkcionalna valuta u Republici Hrvatskoj.

Uslijed promjene funkcionalne valute u Republici Hrvatskoj od 31.12.2022. godine iz HRK u EUR, navedeno više neće imati utjecaj na valutni rizik Društva.

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

Društvo je izloženo riziku ulaganja u vrijednosne papire kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena, jer su ulaganja klasificirana u bilanci kao raspoloživa za prodaju i po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Ulaganja u vrijednosne papire klasificirana kao raspoloživa za prodaju ne kotiraju na burzi, dok se vrijednosnim papirima klasificiranim po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka trguje na burzi vrijednosnih papira. Upravljanje rizicima koji proizlaze iz njihove fer vrijednosti i promjene cijena Društvo prati kroz tržišne transakcije i rezultate subjekta ulaganja.

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

Izuzev odobrenog zajma povezanom društvu, i to po stopama definiranim poreznim propisima, Društvo nema druge 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 trenutačno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2022. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca, dok na datum 31. prosinca 2023. godine ima iznos od svega 52.440 EUR potraživanja koja na datum bilance nisu dospjela.

Novčana sredstva deponirana su kod poslovne banke čija je kreditna ocjena Baa2 od strane Međunarodne agencije za ocjenu kreditnog rejtinga Moody`s.

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

---

#### **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 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 31.12.2023. godine ukupne obveze Društva iznose svega 13% od dostupnih novčanih sredstva na računima Društva (31.12.2022. godine = 8%).

#### **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 2023. godine 99,52% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva (31.12.2022. godine = 99,62%).

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

#### Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Prihodi od najmova	1.879.879	2.086.174
Prihodi od prefakturiranih troškova	-	299.128
Prihodi od zajedničke potrošnje	297.666	277.641
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.177.545</b>	<b>2.662.943</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. Značajniji rast prihoda od prodaje produkt je drugačijeg modaliteta načina poslovanja pri čemu su troškovi energenata direktno terećeni od strane Društva prema najmoprimcu počevši od ožujka 2023. godine. Paralelno, i Društvo je iskazalo i troškove električne energije (*bilješka 8 – Materijalni troškovi – Troškovi sirovina i materijala*), kao i pripadajući iznos državne subvencija za reguliranje troškova električne energije (*bilješka 7 – Prihodi od subvencija*).

#### Bilješka 7 – Ostali poslovni prihodi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Prihodi od subvencija	-	126.773
Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	15.193	18.293
Prihodi od naplaćenih premija osiguranja	4.217	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>19.410</b>	<b>145.066</b>

#### Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi električne energije	-	409.612
Troškovi goriva	1.390	1.352
Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala	749	905
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.139</b>	<b>411.869</b>

#### Bilješka 9 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu	373.391	309.478
Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu	75.393	111.277
Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja	24.404	51.757
Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora	27.390	27.390
Troškovi najmova	6.695	6.140
Troškovi poštarine, telefona i dostave	712	1.298
Troškovi reprezentacije	1.327	901
Troškovi održavanja, registracije i garažiranja vozila	333	198
Ostali troškovi poslovanja	1.321	3.415
<b>UKUPNO:</b>	<b>510.966</b>	<b>511.854</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Najznačajniji iznos troškova odnosi se na troškove tekućeg održavanja i raznih sličnih usluga nekretnine u vlasništvu Društva, a koje Društvo daje u najam.

Troškovi najмова i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najмова 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 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

#### Bilješka 10 – Troškovi osoblja

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Neto plaća	43.078	45.476
Porezi i doprinosi iz plaća	23.713	23.776
Doprinosi na plaće	11.021	11.426
<b>UKUPNO:</b>	<b>77.812</b>	<b>80.678</b>

Društvo na dan 31. prosinca 2023. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2022. = 1 djelatnika).

#### Bilješka 11 – Amortizacija

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Amortizacija imovine s pravom uporabe	3.020	3.020
Amortizacija materijalne imovine	266.752	267.914
<b>UKUPNO:</b>	<b>269.772</b>	<b>270.934</b>

#### Bilješka 12 – Ostali troškovi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi raznih poreza i doprinosa	10.313	16.016
Troškovi osiguranja	14.174	15.506
Troškovi bankarskih naknada	5.098	11.940
Troškovi članarina		1.725
Troškovi naknada zaposlenicima	1.725	863
Troškovi raznih pristojbi	850	828
Troškovi edukacije	213	241
<b>UKUPNO:</b>	<b>32.373</b>	<b>47.119</b>

#### Bilješka 13 – Rezerviranja

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi rezerviranja za očekivani trošak isplate bonusa	16.379	12.980
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmori	1.914	1.196
<b>UKUPNO:</b>	<b>18.293</b>	<b>14.176</b>

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

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

odbora. Točan iznos predmetnog bonusa biti će utvrđen nakon usvajanja financijskih izvještaja, uslijed čega ovaj izdatak ima tretman rezerviranja.

#### Bilješka 14 – Financijski prihodi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Prihodi od udjela u dobitku	-	650.240
Prihodi od kamata	35.794	85.237
Prihodi od tečajnih razlika	1	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>35.795</b>	<b>735.477</b>

#### Bilješka 15 – Financijski rashodi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi redovnih kamata	379	568
Negativne tečajne razlike	29	-
Troškovi zateznih kamata	-	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>408</b>	<b>568</b>

#### Bilješka 16 – Porez na dobit

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	<i>1.321.813</i>	<i>2.207.177</i>
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	<i>18.125</i>	<i>14.125</i>
- 50% troškova reprezentacije	663	451
- amortizacija iznad propisanih iznosa	1.083	694
- troškovi rezerviranja	16.379	12.980
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	<i>(15.193)</i>	<i>(666.619)</i>
- prihodi od dividendi i udjela u dobitku	-	(650.240)
- ukidanja porezno nepriznatih rashoda prethodnih razdoblja	(15.193)	(16.379)
<i>Porezni gubitak/dobit</i>	<i>1.324.745</i>	<i>1.554.683</i>
<i>Preneseni porezni gubitak</i>		
<i>Porezni gubitak za prijenos</i>		
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	<i>1.324.745</i>	<i>1.554.683</i>
Stopa poreza na dobit	18%	18%
Tekuća porezna obveza	238.454	279.843
Formiranje odgođene porezne imovine	213	(612)
<b>UKUPNO trošak poreza na dobit</b>	<b>238.241</b>	<b>280.455</b>
Realna stopa poreza na dobit	18%	13%

Društvo je sa naslova troškova rezerviranja formiralo odgođenu poreznu imovinu 2.336 EUR (*bilješka 22 – 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

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

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 trošak poreznu obvezu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 1.926.722 EUR.

### Bilješka 17 – 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:	2022. godina	2023. godina
Dobit poslije oporezivanja (u EUR)	1.083.572	1.926.722
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	1.181.683	1.707.100
<b>Osnovna zarada po dionici (u EUR)</b>	<b>0,92</b>	<b>1,13</b>

### Bilješka 18 – Imovina sa pravom uporabe

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. Društvo je provelo amortizaciju po ovoj poziciji za svaku godinu (2022. i 2023. godina) iznosila je 3.020 EUR.

### Bilješka 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme

- u EUR -

Opis	Postrojenja i oprema	Predujmovi za materijalnu imovinu	Materijalna imovina u pripremi	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
<b>Nabavna vrijednost</b>					
Stanje 01.01.2022.	1.861	-	-	21.050.276	<b>21.052.137</b>
Nabavke	29.797	-	-	-	<b>29.797</b>
Stanje 31.12.2022.	31.658	-	-	21.050.276	<b>21.081.934</b>
Nabavke	-	1.523.723	100.962	-	<b>1.624.685</b>
Stavljanje u upotrebu	2.654	-	(77.980)	75.326	-
Stanje 31.12.2023.	34.312	1.523.723	22.982	21.125.602	<b>22.706.619</b>
<b>Ispravak vrijednosti</b>					
Stanje 01.01.2022.	465	-	-	287.100	<b>287.565</b>
Amortizacija	1.738	-	-	265.015	<b>266.753</b>
Stanje 31.12.2022.	2.203	-	-	552.115	<b>554.318</b>
Amortizacija	2.143	-	-	265.771	<b>267.914</b>
Stanje 31.12.2023.	4.346	-	-	817.886	<b>822.232</b>
<b>Sadašnja vrijednost</b>					
<b>na dan 31.12.2022.</b>	<b>29.455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.498.161</b>	<b>20.527.616</b>
<b>na dan 31.12.2023.</b>	<b>29.966</b>	<b>1.523.723</b>	<b>22.982</b>	<b>20.307.716</b>	<b>21.884.387</b>

## **Bilješke uz financijske izvještaje**

### **za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine**

---

Unutar pozicije *Ulaganja u nekretnine* 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. Društvo obračunava amortizaciju na vrijednost građevinskog objekta, dok na vrijednost zemljišta (3.264.044 EUR) amortizacija nije obračunata.

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

#### **Bilješka 20 – Udjeli u dionice povezanih poduzetnika**

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo troškove stjecanja udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Predmetno Društvo u vlasništvu ima tri nekretnine, sa naslova kojih ostvaruje prihode od najмова.

#### **Bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe**

Društvo je tijekom 2022. godine odobrilo pozajmicu povezanom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, u visini od 27,4 mil. kn, odnosno 3.636.605 EUR, te uz kamatnu stopu u visini od 2,68%/godišnje. Tijekom 2023. godine povezano društvo je otplatilo dio pozajmice u visini od 836.604,95 EUR, te iznos pozajmice na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 2.800.000 EUR.

#### **Bilješka 22 – Odgođena porezna imovina**

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2022. i 2023. godinu formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova provedenog rezerviranja za bonus zaposlenom članu Uprave Društva.

#### **Bilješka 23 – Potraživanja od poduzetnika unutar grupe**

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo potraživanja od povezanog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, i to za:

- Potraživanje za izglasani udio u dobitku koji dospijeva na naplatu do 20.06.2024. godine u visini od 650.240 EUR, te
- Potraživanje sa naslova ugovorenih kamata po odobrenoj pozajmici predmetnom povezanom društvu (*bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe*). Predmetno potraživanje na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 40.912 EUR (31.12.2022. godine = 35.784 EUR).

#### **Bilješka 24 – Potraživanja od kupaca**

Društvo je tijekom 2022. i 2023. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2022. godine cjelokupni iznos



## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

potraživanja u cijelosti je naplaćen. Na dan 31.12.2023. godine iskazan je iznos od 52.440 EUR nenaplaćenog potraživanja koje nije dospjelo do datuma Bilance.

### Bilješka 25 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2022. te 31.12.2023. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Struktura predmetnih sredstva po valutama je bila sljedeća:

		- u EUR -	
	<b>Opis:</b>	<b>31.12.2022.</b>	<b>31.12.2023.</b>
u EUR		-	1.693.097
u HRK		1.962.289	-
<b>UKUPNO:</b>		<b>1.962.289</b>	<b>1.693.097</b>

### Bilješka 26 – Aktivna vremenska razgraničenja

		- u EUR -	
	<b>Opis:</b>	<b>31.12.2022.</b>	<b>31.12.2023.</b>
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja		15.506	17.028
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma		364	242
<b>UKUPNO:</b>		<b>15.870</b>	<b>17.270</b>

Kretanje aktivnih vremenskih razgraničenja u promatranom je razdoblju bilo sljedeće:

		- u EUR -		
	<b>Opis:</b>	<b>Unaprijed plaćeni troškovi</b>	<b>Nedospjela naplata prihoda</b>	<b>UKUPNO:</b>
<b>Stanje na dan 01.01.</b>		<b>15.506</b>	<b>364</b>	<b>15.870</b>
Ukidanje razgraničenja		17.027	-	<b>17.027</b>
Formiranje novih razgraničenja		(15.506)	(121)	<b>(15.627)</b>
<b>Stanje na dan 31.12.</b>		<b>17.027</b>	<b>243</b>	<b>17.270</b>

### Bilješka 27 – Kapital i rezerve

Temeljni (upisani) kapital iznosi 44.384.600 EUR, te se sastoji od 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 26 EUR / dionica.

Društvo ima formirane zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog dobitka 2020.-2022. godine, odnosno u ukupnom iznosu od 109.195 EUR.

Vlasnici Društva su također uplatili i kapitalne pričuve prilikom povećanja temeljnog kapitala u srpnju 2022. godine u visini od 2.390.909 EUR. Predmetna je pozicija povećana za iznos od 929.6621 EUR, a koja se odnosi na uskladbu temeljnog kapitala temeljem odredbi Zakona o trgovačkim društvima uvjetovan promjenom funkcionalne valute u Republici Hrvatskoj.

*Isplata dividendi*

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Tijekom 2023. godine isplaćena je dividenda iz ostvarenog dobitka 2022. godine u visini od 1.024.260 EUR, odnosno 0,60 EUR / dionica.

#### Bilješka 28 – Dugoročna rezerviranja

	- u EUR -	
Opis:	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Rezerviranja za bonuse članovima Uprave	16.379	12.980
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	1.914	1.196
<b>UKUPNO:</b>	<b><u>18.293</u></b>	<b><u>14.176</u></b>

#### Bilješka 29 – 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).

	- u EUR -	
Opis:	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	6.348	4.339
<b>UKUPNO:</b>	<b><u>6.348</u></b>	<b><u>4.339</u></b>
Tekuća dospijeca dugoročnih kredita	(2.028)	(2.114)
<b>UKUPNO dugoročna dospijeca:</b>	<b><u>4.320</u></b>	<b><u>2.225</u></b>

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

	- u kunama -	
Struktura obveza po dospijecu:	<u>31.12.2023.</u>	
dospjelo i dospijeva u 2024. godini	2.114	
dospijeva u 2025. godini	2.225	
<b>UKUPNO:</b>	<b><u>4.339</u></b>	

#### Bilješka 30 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najмова (*bilješka 29 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

#### Bilješka 31 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	- u EUR -	
Opis:	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Obveze prema dobavljačima u zemlji	47.162	72.815
<b>UKUPNO:</b>	<b><u>47.162</u></b>	<b><u>72.815</u></b>

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2023. godine gotovo u cijelosti se odnosi na nedospjele obveze.

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

#### Bilješka 32 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunatu plaću za prosinac 2023. godine, koja je podmirena u siječnju 2024. godine.

#### Bilješka 33 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis:	- u EUR -	
	31.12.2022.	31.12.2023.
Obveze za porez na dobit	78.453	82.358
Obveze za porez na dodanu vrijednost	31.720	62.257
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	2.193	1.774
Obveze za obračunatu turističku članarinu	1.179	1.347
<b>UKUPNO:</b>	<b>113.545</b>	<b>147.736</b>

#### Bilješka 34 – Nedovršeni sudski postupci

Društvo nema aktivnih sudskih postupaka.

#### Bilješka 35 – Transakcije s povezanim stranama

Povezanim društvom se smatra isključivo društvo-kćer Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Pregled transakcija sa ovim povezanim društvom bio je sljedeći:

##### Prihodi

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2022.	31.12.2023.
<i>Prihodi od kamata po odobrenim zajmovima</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	35.784	85.237
<b>UKUPNO prihodi iz transakcija sa povezanim društvima:</b>	<b>35.784</b>	<b>85.237</b>

##### Rashodi

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2022.	31.12.2023.
<i>Troškovi najmova</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	1.353	7.912
<b>UKUPNO prihodi iz transakcija sa povezanim društvima:</b>	<b>1.353</b>	<b>7.912</b>

##### Financijska imovina i potraživanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
<i>Nekretnine Alfa Primo d.o.o.</i>		
Dani dugoročni zajmovi	3.636.605	2.800.000
Potraživanja sa naslova redovnih obračunatih kamata	35.784	40.912
Potraživanja za dividendu	-	650.240
<b>UKUPNO potraživanja iz transakcija sa povezanim društvima:</b>	<b>3.672.389</b>	<b>3.491.152</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje

### za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

#### Obveze

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
<i>Nekretnine Alfa Primo d.o.o.</i>		
Kratkoročne obveze sa naslova redovnih isporuka usluga	297	303
<b>UKUPNO obveze iz transakcija sa povezanim društvima:</b>	<b>297</b>	<b>303</b>

Sukladno izjavi Uprave Društva, cijene usluga primljenih od povezanih društava su tržišne te cijene pruženih usluga povezanim društvima nisu niže od tržišnih. Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim društvima i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije sa trećima na svoju štetu, a prema zahtjevu Uprave većinskog vlasnika.

### Bilješka 36 – Događaji nakon datuma bilance

#### *Novi propisi u 2024. godini*

U Republici Hrvatskoj od 01. siječnja 2024. godine primjenjuju se propisi vezani uz način obračuna dohotka i to:

- mijenja se način oporezivanja dohotka od nesamostalnog rada (stope poreza na dohodak, način obračuna doprinosa za mirovinsko osiguranje, te osobni odbici), što neće imati utjecaja na ukupno iskazane troškove plaća, ali će posljedično utjecati na manje povećanje neto isplata djelatnicima;
- povećani su iznos neoporezivih davanja koje Društvo koristi za isplatu djelatniku Društva.

### Bilješka 37 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 15.03.2024. godine.



**PRIMO**  
Real Estate  
Primo Real Estate d.d.  
Miroslava Miholića 2, Zagreb

---

Saša Novosel

Član Uprave

Zagreb, 18.04.2024.

Primo Real Estate d.d.  
Miroslava Miholića 2  
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE REVIDIRANOG IZVJEŠTAJA ZA  
GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2023. 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 Miroslava Miholića 2, 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 2023. 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.  
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel  
Član Uprave

Zagreb, 18. travnja 2024.

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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23; 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 18. travnja 2024. godine donijela

**PRIJEDLOG ODLUKE**

**O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2023. godinu**

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2023. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 1.926.721,89 EUR.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2023. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 96.336,09 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 1.830.385,80 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: 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 Nadzornom odboru Društva radi davanja suglasnosti.

Član Uprave  
Saša Novosel



Zagreb, 18. travnja 2024.

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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 18. travnja 2024. godine donio

**Odluku o**

**Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2023. 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 2023.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 1/2024 od 18. travnja 2024. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2023. godinu.

III.

Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.

Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević



Zagreb, 18. travnja 2024.

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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 18. travnja 2024. godine donio

**PRIJEDLOG ODLUKE**

**O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2023. godinu**

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2023. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 1.926.721,89 EUR.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2023. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 96.336,09 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 1.830.385,80 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: 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

