

**TERRA FIRMA D.D.**

**ZAGREB**

**Nekonsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu**

**31. prosinca 2020. godine zajedno s**

**Izvješćem neovisnog revizora**

## **SADRŽAJ**

---

<b>Odgovornost za financijske izvještaje</b>	<b>1</b>
<b>Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja</b>	<b>2</b>
<b>Izvešće neovisnog revizora</b>	<b>17</b>
<b>Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>22</b>
<b>Izveštaj o financijskom položaju</b>	<b>23</b>
<b>Izveštaj o promjenama glavnice</b>	<b>25</b>
<b>Izveštaj o novčanom toku</b>	<b>26</b>
<b>Bilješke uz financijske izvještaje</b>	<b>27</b>

**ODGOVORNOST ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

---

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2020. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Društva za to razdoblje.

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

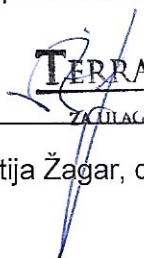
Pri izradi financijskih izvještaja Uprava Društva je odgovorna:

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

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

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

Potpisano u ime Uprave Društva:

  
**TERRA FIRMA D.D.**  

---

ZA NEKRETNINE I NEKRETNINE

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb

Zagreb, 25. veljače 2021. godine

**I Z J A V A**

**O primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja**

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

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

Kodeksa, Društvo je iznijelo u Godišnjem upitniku Kodeksa korporativnog upravljanja.

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

**Upravu Društva** predstavlja jedan član - direktor Društva:

R.br	Ime i prezime	Datum imenovanja	OIB	Adresa stanovanja	Mjesto
1.	MATIJA ŽAGAR	25.07.2017.	46488717767	Veliki potok 21	Zagreb

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

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

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

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

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana:

Red. br.	Ime i prezime	Datum imenovanja	OIB	Adresa stanovanja	Mjesto
1.	Zvonimir Vukadin predsjednik	24.07.2017.	90845929319	Rockefellerova 43	Zagreb
2.	Žarko Kovačić zamjenik predsjednika	24.07.2017.	55160112834	Požarkovečka ulica 19	Zagreb
3.	Tajana Kozarčanin Ostojić član	24.07.2017.	33548864581	Labinska ulica 8	Zagreb

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

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

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

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

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

Tijekom protekle godine Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Deset najvećih dioničara sa stanjem na dan 31.12.2020. godine:

Redni broj	Dioničar	OIB	Broj dionica	Udio%
1.	Zvonimir Vukadin	90845929319	27.541	76,50
2.	HPB d.d. skrbnički račun	87939105217	1.860	5,17
3.	Đorđe Šuster	26599539720	396	1,10
4.	Gregor Arko	51981525036	365	1,01
5.	Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	53056966535	318	0,88
6.	Boštjan Vovk	39451523793	300	0,83
7.	Željko Cvijanović		271	0,75
8.	Marijan Vuković	45775181273	250	0,69
9.	Igor Likar	5029406218	240	0,67
10.	Qwest invesments limited	90428311313	200	0,56

Sukladno odredbama čl.250.ast.4. i čl.272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio godišnjeg izvješća o stanju Društva za 2020.godinu.

Zagreb, 25. veljače 2021. godine

Direktor Društva:

Matija Žagar

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



ZAGREBAČKA BURZA

Zagreb Stock Exchange

**KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA  
GODIŠNJI UPITNIK**

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU:

KONTAKT OSOBA I BROJ TELEFONA:

DATUM ISPUNJAVANJA UPITNIKA:

 TERRA FIRMA  
d.d. Budmanijeva  
3, Zagreb, OIB:  
22198253360

 Matija Žagar, 098  
9477 369

8.2.2021.

POGLAVLJE	ODREDBA	ČLANAK	PITANJE	ODGOVOR (na svako pitanje se obvezno odgovara izborom odgovora iz padajućeg izbornika)	OBJAŠNENJE (se unosi samo za pitanja na koja je prethodno odgovoreno "NE" ili "Djelomično")
1.	Suradnja	1.	Statut društva i/ili drugi interni akti jasno određuju ovlasti nadzornog odbora i uprave.	DA	
1.	Suradnja	1.	Statut društva i/ili drugi interni akti su dostupni bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
1.	Suradnja	2.	Nadzorni odbor usvojio je odluku u kojoj je naveo kategorije odluka i pravnih poslova za koje je potrebna prethodna suglasnost nadzornog odbora te one odluke o kojima se uprava mora savjetovati s nadzornim odborom prije donošenja odluke, a njihov sažetak dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
1.	Suradnja	2.	Statut i/ili interni akti društva predviđaju prethodnu suglasnost nadzornog odbora za donošenje važnih odluka koje utječu na strategiju društva, rashode, izloženost riziku i ugled.	DA	
1.	Suradnja	3.	Statut i/ili interni akti društva propisuju da nadzorni odbor i njegovi odbori imaju pravodoban pristup dokumentima, prostorijama i radnicima kada je to potrebno za izvršavanje njihovih dužnosti.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

1.	Suradnja	4.	Statut i/ili interni akti društva propisuju da uprava mora izvještavati nadzorni odbor u redovitim intervalima o operativnim rezultatima društva, financijskoj situaciji, znatnijim financijskim i nefinancijskim rizicima i rezultatima interakcija s dioničarima i ostalim dionicima.	DA	
1.	Suradnja	5.	Statut i/ili interni akti društva propisuju da predsjednik uprave mora odmah obavijestiti nadzorni odbor ako nastane ili je vjerojatno da će nastati događaj koji potencijalno može znatno utjecati na rezultate, financijski položaj ili ugled društva.	DA	
1.	Pravila ponašanja	6.	Nadzorni odbor dao je suglasnost na pravilnik o ponašanju (ili drugi interni akt) koji uspostavlja pravila ponašanja koja moraju slijediti članovi uprave i nadzornog odbora, radnici i drugi koji djeluju za račun društva, a koji također sadržava pravila i mjere koje će biti poduzete u slučaju njegova kršenja.	DA	
1.	Pravila ponašanja	6.	Pravilnik o ponašanju (ili drugi interni akt) dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
2.	Sukob interesa	7.	Za članove uprave i nadzornog odbora propisana je zabrana sudjelovanja u donošenju odluka u vezi s kojima se nalaze u sukobu interesa.	NE	Regulirana je zakonom
2.	Sukob interesa	7.	Nadzorni odbor dao je prethodnu suglasnost na politiku za upravljanje sukobom interesa.	DA	
2.	Sukob interesa	7.	Politika za upravljanje sukobom interesa je dostupna bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
2.	Sukob interesa	8.	Članovi nadzornog odbora imaju obvezu obavijestiti cijeli nadzorni odbor da se nalaze u postojećem ili potencijalnom sukobu interesa.	DA	
2.	Sukob interesa	8.	Članovi uprave imaju obvezu obavijestiti predsjednika nadzornog odbora i ostale članove uprave o postojećem ili potencijalnom sukobu interesa.	DA	
2.	Sukob interesa	8.	Nadzorni odbor čuva evidenciju o svim obavijestima koje se odnose na sukob interesa.	DA	
2.	Sukob interesa	9.	Član uprave ili nadzornog odbora ima obvezu obavijestiti predsjednika i/ili zamjenika predsjednika tog odbora ako smatra da je drugi član uprave ili nadzornog odbora u postojećem ili potencijalnom sukobu interesa.	DA	



**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

2.	Zabrana konkurencije	10.	Članovi nadzornog odbora i uprave ne obavljaju djelatnosti koje se natječu s poslovanjem društva, nisu članovi uprave ili nadzornog odbora društava koja obavljaju takve djelatnosti niti drže više od 5% udjela u takvim društvima.	DA	
2.	Zabrana konkurencije	10.	Članovi uprave i nadzornog odbora koji imaju udjele u društvima s kojima je društvo u natjecanju, obavijestili su tajnika društva o svim udjelima u takvim društvima te su detalji o tim udjelima dostupni bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	11.	Nijedna transakcija između članova uprave ili nadzornog odbora i društva (ili osoba povezanih s bilo kojom stranom) ne može se sklopiti bez prethodne suglasnosti nadzornog odbora.	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	11.	Fer vrijednost svake materijalne transakcije mora potvrditi neovisni stručnjak prije svake takve transakcije te njegovo izvješće mora biti dostupno bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
2.	Transakcije s povezanim stranama	12.	Društvo je usvojilo procedure za odobravanje i objavljivanje transakcija između članova uprave ili nadzornog odbora i društva (ili osoba povezanih s bilo kojom stranom).	NE	Usvojiti će po potrebi
2.	Transakcije s povezanim stranama	12.	Revizijski odbor jednom godišnje ocjenjuje djelotvornost tih procedura.	DA	
3.	Uloga nadzornog odbora	13.	Nadzorni odbor odgovoran je za imenovanje i opoziv članova uprave i davanje preporuka za kandidata za člana nadzornog odbora glavnoj skupštini.	DA	
3.	Uloga nadzornog odbora	13.	Nadzorni odbor osigurao je formalne i transparentne procedure za imenovanje u upravu i nadzorni odbor.	DA	
3.	Uloga nadzornog odbora	14.	Nadzorni odbor je postavio kao cilj postotak ženskih članova nadzornog odbora i uprave koji se mora postići u sljedećih pet godina te je usvojio plan za provedbu tog cilja. Ciljani postotak i plan objavljeni su u godišnjem izvješću.	NE	Ne postoji
3.	Uloga nadzornog odbora	14.	Izvještaj o napredovanju plana objavljen je u godišnjem izvješću.	NE	Ne postoji
3.	Uloga odbora za imenovanja	15.	Odbor za imenovanje ima sve zadatke nabrojane u članku 15. Kodeksa.	NE	Ne postoji takav odbor
3.	Odabir članova nadzornog odbora na glavnoj skupštini	16.	Prilikom predlaganja kandidata za nadzorni odbor glavnoj skupštini, među materijalima za glavnu skupštinu društvo čini dostupnima sve informacije navedene u članku 16. Kodeksa.	DA	

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

3.	Odabir članova nadzornog odbora na glavnoj skupštini	16.	Informacije određene u članku 16. Kodeksa bez naknade su dostupne na mrežnim stranicama društva.	DA	
3.	Odabir članova nadzornog odbora na glavnoj skupštini	17.	Materijali za glavnu skupštinu sadrže sve informacije koje su navedene u članku 17. Kodeksa.	DA	
3.	Odabir članova nadzornog odbora na glavnoj skupštini	18.	Podaci navedeni u članku 17. Kodeksa dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva i u slučaju kada se imenuje predstavnik radnika ili drugi član nadzornog odbora kojeg ne biraju dioničari na glavnoj skupštini.	DA	
4.	Nadležnost nadzornog odbora	19.	Nadzorni odbor ima sve zadatke nabrojane u članku 19. Kodeksa.	DA	
4.	Sastav	20.	Nadzorni odbor napravio je profil nadzornog odbora koji određuje najmanji broj članova te kombinaciju vještina, znanja i obrazovanja, kao i profesionalnog i praktičnog iskustva koje se zahtijeva u nadzornom odboru.	DA	
4.	Sastav	21.	Nadzorni odbor uključuje članove različitih spolova, dobi, profila i iskustava kako bi se osigurala raznolikost perspektiva prilikom donošenja odluka.	DA	
4.	Sastav	22.	Većina članova nadzornog odbora je neovisna u skladu s definicijom iz Dodatka A Kodeksa.	DA	
4.	Sastav	22.	Predsjednik ili zamjenik predsjednika nadzornog odbora su neovisni.	DA	
4.	Predsjednik	23.	Predsjednik nadzornog odbora ima zadatke određene u članku 23. Kodeksa.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	24.	Nadzorni odbor osnovao je odbor za imenovanje.	NE	Osnovati će prema potrebi
4.	Odbori nadzornog odbora	24.	Nadzorni odbor osnovao je odbor za primitke.	NE	Osnovati će prema potrebi
4.	Odbori nadzornog odbora	24.	Nadzorni odbor osnovao je revizijski odbor.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	24.	Nadzorni odbor utvrdio je mandat i aktivnosti svakog svojeg odbora.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	26.	Svaki odbor nadzornog odbora sastoji se od članova koji imaju potrebne vještine, znanje i obrazovanje, kao i profesionalno i praktično iskustvo za djelotvorno izvršavanje funkcija tog odbora.	DA	

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

4.	Odbori nadzornog odbora	27.	Svaki odbor nadzornog odbora ima najmanje tri člana.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	27.	Većina članova svakog odbora nadzornog odbora je neovisna (u skladu s definicijom iz Dodatka A Kodeksa).	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	27.	Članovima uprave zabranjeno je biti članovima odbora nadzornog odbora.	DA	
4.	Odbori nadzornog odbora	28.	Opis poslova svakog odbora nadzornog odbora dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	NE	Ne postoji
4.	Odbori nadzornog odbora	28.	Društvo u godišnje izvješće uključuje izvješće o radu svakog odbora nadzornog odbora te informacije o broju održanih sastanaka i članovima odbora.	DA	
4.	Vremensko opterećenje	29.	Očekivano minimalno vremensko opterećenje svakog člana nadzornog odbora određeno je u trenutku njegova imenovanja.	DA	
4.	Vremensko opterećenje	29.	U godišnjem izvješću društva objavljena je evidencija prisutnosti svakog člana na sjednicama nadzornog odbora i njegovih odbora.	DA	
4.	Vremensko opterećenje	30.	Statut i/ili interni akti društva predviđaju obvezu člana nadzornog odbora da obavijeste tajnika društva o svom članstvu u nadzornom odboru ili upravi drugih društava.	NE	Ne postoji tajnik društva
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	31.	Sjednice nadzornog odbora održavaju se najmanje jednom svaka tri mjeseca.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	31.	Nadzorni odbor je usvojio plan rada koji uključuje vrijeme održavanja i dnevni red budućih sastanaka.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	31.	Odbori nadzornog odbora sastaju se toliko često koliko je potrebno za djelotvorno obavljanje njihovih dužnosti te redovito izvještavaju nadzorni odbor o svojim djelatnostima.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	32.	Sjednice nadzornog odbora mogu se održati bez prisutnosti članova uprave kada nadzorni odbor smatra da je to prikladno.	DA	
4.	Učestalost i način održavanja sjednica	32.	Osobe koje nisu članovi odbora nadzornog odbora mogu sudjelovati na sjednicama odbora samo na poziv odbora.	DA	
4.	Potpورا	33.	Društvo je odredilo osobu koja će obavljati poslove tajnika društva.	NE	Ne postoji potreba

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

4.	Potpora	33.	U skladu sa statutom i/ili drugim internim aktima društva, tajnik društva odgovoran je da se postupa u skladu s procedurama nadzornog odbora, za savjetovanje nadzornog odbora o pitanjima upravljanja, pružanje potpore predsjedniku nadzornog odbora te pomaganje nadzornom odboru i njegovim odborima kako bi učinkovito funkcionirali.	NE	Ne postoji potreba
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	34.	Opis poslova članova nadzornog odbora i/ili interni akti društva predviđaju obvezu dostave svih materijala potrebnih za sjednicu nadzornog odbora njihovim članovima najkasnije tjedan dana prije sjednice.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	34.	Opis poslova odbora nadzornog odbora i/ili interni akti društva predviđaju obvezu dostave svih materijala potrebnih za sjednicu odbora nadzornog odbora njihovim članovima najkasnije tjedan dana prije sjednice.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	35.	Statut i/ili interni akti društva predviđaju da zapisnik sa sjednice nadzornog odbora mora biti dostupan svim članovima nadzornog odbora.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	35.	Zapisnici sa sjednica nadzornog odbora sadrže informacije o rezultatima glasanja, uključujući i detalje o glasovanju pojedinih članova.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	36.	Nadzorni odbor ima pravo primiti informacije ili savjete od osoba izvan društva na trošak društva ako smatra da je to potrebno za uspješno izvršavanje njegovih dužnosti, s time da je postupak za to preciziran u internim aktima društva koje je donijela uprava uz suglasnost nadzornog odbora.	DA	
4.	Obuka i razvoj	37.	Svi članovi nadzornog odbora pri imenovanju primili su uvodnu obuku za svoju ulogu.	DA	
4.	Obuka i razvoj	37.	Svi članovi nadzornog odbora kontinuirano se obučavaju i obrazuju kako bi unaprijedili i poboljšali svoje vještine i znanje.	DA	
4.	Obuka i razvoj	38.	Članovi nadzornog odbora redovito primaju novosti i sažetke od uprave i stručnjaka o pitanjima koja su važna za društvo i dužnosti članova nadzornog odbora.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	39.	Nadzorni odbor ocijenio je svoju djelotvornost u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	39.	Nadzorni odbor ocijenio je pojedinačne rezultate svojih članova u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	39.	Ocjenjivanje djelotvornosti nadzornog odbora vodio je	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

			predsjednik ili zamjenik predsjednika nadzornog odbora.		
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	40.	Ocjenjivanje nadzornog odbora uključilo je ocjenu svih okolnosti navedenih u članku 40. Kodeksa.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	41.	Godišnje izvješće uključuje izvješće o ocjeni nadzornog odbora i njegovih odbora u kojem su ocjenjene sve okolnosti navedene u članku 41. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	42.	Dužnosti uprave uključuju sve aktivnosti navedene u članku 42. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	43.	Uprava je usvojila, a nadzorni odbor je odobrio, poslovnik o radu uprave koji definira sve navedeno u članku 43. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	44.	U slučaju grupe, uprava vodećeg društva ima obvezu osigurati djelotvoran nadzor nad aktivnostima drugih društava u grupi.	DA	
5.	Dužnosti uprave	44.	Statut i/ili interni akti društva sadrže pravila koja uređuju odgovornosti i postupke izvještavanja na nivou vodećeg društva i društava kćeri.	DA	
5.	Sastav	45.	Nadzorni odbor osigurava da uprava održava profil uprave koji određuje najmanji broj članova te kombinaciju članova koji posjeduju vještine, znanja i obrazovanje, kao i profesionalno i praktično iskustvo koje se zahtijeva za upravu.	DA	
5.	Predsjednik	46.	Propisana je odgovornost predsjednika uprave za sve aktivnosti navedene u članku 46. Kodeksa.	DA	
5.	Ograničenja drugih imenovanja	47.	Internim aktima društva predviđeno je da članovi uprave moraju pribaviti prethodnu suglasnost nadzornog odbora prije prihvaćanja imenovanja u upravu ili nadzorni odbor društva koje nije dio iste grupe.	DA	
5.	Ograničenja drugih imenovanja	47.	Internim aktima društva predviđena je zabrana da članovi uprave drže više od dvije pozicije u upravi ili nadzornom odboru drugih takvih društava.	DA	
5.	Ocjena uprave	48.	Nadzorni odbor u posljednjih 12 mjeseci ocijenio je djelotvornost aranžmana za suradnju između nadzornog odbora i uprave, kao i adekvatnost podrške i informacija koje prima od uprave.	DA	
5.	Ocjena uprave	48.	Rezultati ocjene aranžmana za suradnju između nadzornog odbora i uprave uključeni su u godišnje izvješće.	NE	Po potrebi
5.	Ocjena uprave	49.	Uprava je ocijenila vlastitu djelotvornost kao i djelotvornost pojedinih članova u posljednjih 12 mjeseci.	DA	

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

5.	Ocjena uprave	49.	Uprava je izvjestila nadzorni odbor o zaključcima u vezi ocjene vlastite djelotvornosti i djelotvornosti pojedinih članova.	DA	
6.	Uloga odbora za primitke	50.	Dužnosti odbora za primitke uključuju sve aktivnosti navedene u članku 50. Kodeksa.	DA	
6.	Primici članova uprave	51.	Nadzorni odbor određuje godišnje primitke svakog člana uprave, utemeljene na preporukama odbora za primitke i u skladu s odobrenom politikom primitaka.	DA	
6.	Primici članova uprave	52.	Razina primitaka članova uprave uzima u obzir dogovorenu strategiju, sklonost preuzimanju rizika, gospodarsko okruženje unutar kojeg društvo posluje te plaće i uvjete radnika unutar društva.	DA	
6.	Primici članova uprave	53.	Politika primitaka propisuje da član uprave ne smije raspolagati s dionicama koje su mu dodijeljene kao dio primitka najmanje dvije godine od dana na koji su mu dodijeljene.	NE	Nije bilo dodjela
6.	Primici članova uprave	53.	Politika primitaka propisuje da član uprave ne smije iskoristiti dioničke opcije koje su mu dodijeljene kao dio primitka najmanje dvije godine od dana na koji su mu dodijeljene.	NE	Nije bilo dodjela
6.	Primici članova uprave	53.	Politika primitaka uključuje odredbe koje pobliže utvrđuju okolnosti u kojima bi dio primitaka člana uprave bio zadržan ili bi se tražilo njihov povrat.	DA	
6.	Primici članova nadzornog odbora	54.	Razina primitaka za predsjednika nadzornog odbora te za druge članove nadzornog odbora odražava njihovu vremensku opterećenost i odgovornosti, uključujući vremensku opterećenost i odgovornosti u odborima nadzornog odbora.	DA	
6.	Primici članova nadzornog odbora	55.	Politika primitka i/ili interni akti društva zabranjuju uključivanje varijabilnih elementa ili drugih elementa povezanih s uspješnošću poslovanja u primitke nadzornog odbora.	DA	
6.	Izveštavanje o primicima	56.	Politiku primitaka društva odobrili su dioničari na glavnoj skupštini.	DA	
6.	Izveštavanje o primicima	56.	Odobrena politika primitaka društva dostupna je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
6.	Izveštavanje o primicima	57.	Godišnje izvješće o primicima uključuje podatke o primicima svakog pojedinog člana nadzornog odbora te ostale informacije sadržane u članku 57. Kodeksa.	DA	

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

7.	Uloga nadzornog odbora i uprave	58.	Uprava je, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, usvojila politiku koja određuje prirodu i opseg rizika koje društvo mora i koje je voljno preuzeti kako bi se postigli svi dugoročni strateški ciljevi („sklonost preuzimanju rizika”).	DA	
7.	Uloga nadzornog odbora i uprave	59.	Propisana je odgovornost uprave za sve aktivnosti navedene u članku 59. Kodeksa.	DA	
7.	Uloga revizijskog odbora	60.	Opis poslova revizijskog odbora uključuje sve aktivnosti navedene u članku 60. Kodeksa.	DA	
7.	Uloga revizijskog odbora	61.	Revizijski odbor, Nadzorni odbor ili neki od njegovih odbora poduzeli su aktivnosti navedene u članku 61. Kodeksa.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	62.	Revizijski odbor nadgleda proces odabira i imenovanja vanjskog revizora u skladu sa zakonskim zahtjevima te daje preporuke nadzornom odboru za izbor vanjskog revizora i uvjetima za njegovo imenovanje.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	63.	Revizijski odbor je u proteklih 12 mjeseci odobrio plan rada vanjskog revizora, koji uključuje opseg i sadržaj aktivnosti koje će biti predmet revizije.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	63.	Revizijski odbor sastaje se po potrebi s vanjskim revizorom kako bi raspravili o pitanjima koja su identificirana tijekom revizije i da bi nadgledao kvalitetu pruženih usluga.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	64.	Propisana je odgovornost Revizijskog odbora za nadgledanje, neovisnost i objektivnost vanjskog revizora.	DA	
7.	Odnosi s vanjskim revizorom	64.	Revizijski odbor odobrio je politiku o dozvoljenim nerevizorskim uslugama koje pruža vanjski revizor.	DA	
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	65.	Revizijski odbor ocijenio je djelotvornost upravljanja rizicima i sustava unutarnje kontrole kao cjeline najmanje jednom godišnje.	DA	
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	65.	Revizijski odbor po potrebi daje preporuke nadzornom odboru i upravi društva u vezi djelotvornosti upravljanja rizicima i sustava unutarnje kontrole.	DA	
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	66.	Društvo održava djelotvoran sustav upravljanja rizicima koji osigurava pouzdano prepoznavanje rizika, mjerenje, odgovore, prijavljivanje i njihovo nadziranje.	DA	
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	66.	Društvo je odredilo jasne unutarnje odgovornosti za održavanje sustava upravljanja rizicima te jasnu proceduru održavanja kontakata odgovornih osoba s revizijskim odborom.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	67.	Društvo je ustanovilo funkciju unutarnje revizije odgovornu za nadziranje djelotvornosti sustava unutarnje kontrole, uključujući upravljanje rizicima.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	67.	Revizijski odbor odobrio je plan unutarnje revizije u posljednjih 12 mjeseci.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	67.	Revizijski odbor zaprima izvješća unutarnjeg revizora i nadzire provedbu njegovih preporuka.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	68.	Revizijski odbor obavezan je nadzornom odboru preporučiti imenovanje ili razrješenje voditelja funkcije unutarnje revizije.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima i unutarnja kontrola	68.	Ako u društvu ne postoji funkcija unutarnje revizije, revizijski odbor je jednom u posljednjih 12 mjeseci ocijenio potrebu za tom funkcijom u sklopu svoje ocjene sustava unutarnjih kontrola.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	69.	Uprava je, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, usvojila postupak za prijavljivanje kršenja zakona ili unutarnjih pravila društva, stvarnih ili u slučaju da postoji sumnja u kršenje.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	69.	Postupak osigurava da radnici ili vanjski dionici ne trpe negativne posljedice ako prijave sumnjivo ponašanje.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	69.	Detalji postupka za prijavljivanje dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	70.	Statut i/ili interni akti društva predviđaju dužnost uprave da izvjesti nadzorni odbor o svim uočenim nepravilnostima i dogovori mjere koje moraju biti provedene.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	70.	Revizijski odbor ocijenio je djelotvornost postupka i njegovu primjenu u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	71.	Svi podaci koje društvo mora objaviti u skladu sa zakonom, pravilima o uvrštenju, Kodeksom i vlastitim statutom dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	72.	Sve informacije određene člankom 72. Kodeksa bez naknade su dostupne na mrežnim stranicama društva te im se lako može pristupiti.	DA	
8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	73.	Društvo je osiguralo da su informacije na mrežnim stranicama aktualne i objavljene unutar rokova propisanih zakonom i propisima.	DA	



## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

8.	Korištenje mrežnim stranicama društva	73.	Svi podaci na mrežnim stranicama dostupni su bez naknade na hrvatskom i engleskom jeziku.	NE	Na hrvatskom jeziku
8.	Godišnje izvješće	74.	Godišnje izvješće sadrži sve informacije iz članka 74. Kodeksa.	DA	
9.	Odnosi s dioničarima	75.	Društvo je osiguralo da svi dioničari, bez obzira na broj ili rod dionica koje drže, imaju jednak pristup informacijama o društvu i o tome kako mogu izvršavati i štiti svoja prava.	DA	
9.	Odnosi s dioničarima	76.	Društvo je ustanovilo učinkovite formalne mehanizme koji manjinskim dioničarima osiguravaju mogućnost postavljanja pitanja izravno predsjedniku uprave i predsjedniku nadzornog odbora, a pojedinsti o funkcioniranju tih mehanizama dostupne su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
9.	Odnosi s dioničarima	77.	Društvo je odredilo pojedinca koji će u odnosu na sve dioničare biti osoba za kontakt u odnosima s ulagateljima, a kontakt ove osobe dostupan je bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
9.	Glavna skupština	78.	Statut društva i/ili interni akti društva ni na koji način ne ograničavaju mogućnost dioničara da sazovu glavnu skupštinu, da sudjeluju na njoj ili da dodaju stavke na dnevni red.	DA	
9.	Glavna skupština	79.	Statut društva i/ili interni akti društva dopuštaju dioničarima mogućnost da ostvaruju svoje pravo glasa putem punomoćnika bez ograničenja.	DA	
9.	Glavna skupština	79.	Statut društva i/ili interni akti društva dopuštaju dioničarima mogućnost da ostvaruju svoje pravo glasa elektronički bez ograničenja.	NE	Nije se uvelo elektroničko glasanje
9.	Glavna skupština	79.	Objašnjenje drugih načina na koji dioničari mogu izvršavati svoje pravo glasa navedeni su u dokumentima za glavnu skupštinu.	DA	
9.	Glavna skupština	80.	Obavijest o održavanju glavne skupštine objavljena je najkasnije 30 dana prije dana njezina održavanja.	DA	
9.	Glavna skupština	80.	Dnevni red, odluke i svi drugi materijali potrebni za glavnu skupštinu dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva.	DA	
9.	Glavna skupština	80.	Svi dokumenti dostupni su na hrvatskom i engleskom jeziku.	NE	Na hrvatskom jeziku
9.	Glavna skupština	81.	Sve osobe navedene u članku 81. Kodeksa bile su prisutne na glavnoj skupštini u proteklih 12 mjeseci.	DA	
9.	Glavna skupština	81.	Vanjski revizor bio je prisutan na glavnoj skupštini na kojoj su se predstavljali financijski izvještaji.	DA	

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

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

## Izvešće neovisnog revizora vlasnicima Društva TERRA FIRMA d.d.

### Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

#### Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja TERRA FIRMA d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2020. godine, račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, osim za učinke pitanja opisanih u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku s osnovom za mišljenje s rezervom priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju Društva na 31. prosinca 2020. godine, njegovu financijsku uspješnost i novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizorskom odboru.

#### Osnova za mišljenje s rezervom

- 1) Društvo na poziciji ulaganja u nekretnine ima iskazanu vrijednost nekretnina i zemljišta u iznosu od 16.249.003 Kn koje se mjere po modelu fer vrijednosti. Društvo nema knjižene ažurirane procjene u 2020. godini. Dio nekretnina je sveden na fer vrijednost u 2014. godini kada su provedene zadnje procjene dok je dio nekretnina nabavljen na javnim dražbama tijekom 2018., 2019. i 2020. godine. Osim toga, Društvo je tokom godine prodalo određene nekretnine koje su nabavljene prijašnjih godina uz ostvarenje dobiti pri prodaji. Bez obzira na navedeno, a sukladno MRS-u 40 Ulaganje u nekretnine Društvo bi trebalo provoditi procjenu vrijednosti svake godine te efekte knjižiti u račun dobiti i gubitka. Nismo bili u mogućnosti kvantificirati efekt koliko bi iznosila vrijednost ulaganja u nekretnine na 31. prosinca 2020. godine u slučaju knjiženja ažuriranih procjena, pa postoji mogućnost da je imovina precijenjena ili podcijenjena.
- 2) Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine ima iskazanu financijsku imovinu s osnove udjela u ovisna društva u iznosu od 6.474.261 Kn. Društvo vodi navedenu imovinu po fer vrijednosti međutim nismo bili u mogućnosti u potpunosti potvrditi da je imovina fer vrednovana te da potencijalno nije potrebno napraviti umanjenje vrijednosti. U skladu s *MSFI-jem 9 Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje*, na kraju svakog izvještajnog razdoblja subjekt utvrđuje postoje li ikoji objektivni dokazi mogućeg umanjenja financijske imovine ili skupine financijske imovine. Ako postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti, poduzetnik mora gubitak od umanjenja vrijednosti priznati kao rashod u računu dobiti i gubitka. Posljedično, nismo uspjeli kvantificirati efekt za koji je financijska imovina precijenjena ili podcijenjena. Istovremeno i rezerve fer vrijednosti povezane s vrednovanjem prethodno spomenutih udjela mogu biti precijenjene ili podcijenjene, ali ne možemo kvantificirati učinke.

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

### [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.

Osim pitanja opisanih u Odjeljku osnova za mišljenje s rezervom nismo adresirali druga ključna revizijska pitanja koja trebamo pripočiti u našem izvješću.

### [Odgovornosti uprave i Nadzornog odbora za godišnje financijske Izvještaje](#)

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

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

Nadzorni odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

### [Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja](#)

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijave ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijave ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno

može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

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

Mi također:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog 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 prijevaramo može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorile Osobe ovlaštene za zastupanje.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koriste Osobe ovlaštene za zastupanje i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju 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.

**Izvešće o drugim zakonskim zahtjevima****Izvešće temeljem zahtjeva iz uredbe (EU) br. 537/2014**

1. Dana 7. svibnja 2020. godine imenovala nas je Skupština Društva temeljem prijedloga Uprave Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2020. godinu. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2018. godinu do revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu što ukupno iznosi tri godine.
2. Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova izvješće o financijskim izvješćima nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.
3. Našom zakonskom revizijom godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Društvo poštivalo zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Društva, njegovu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne. Osim u slučaju kada nađemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Društvo, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Društvo i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Društvo sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora. U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 545.867 Kn koji predstavlja približno 2% od ukupne imovine Društva zbog toga jer osnovna djelatnost Društva jest ulaganje u nekretnine.
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 godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizijske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

#### Izvešće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2020. godinu je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. stavku 1. točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu.
2. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Društva za 2020. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Mirela Copot Marjanović.

Zagreb, 25. veljače 2021. godine

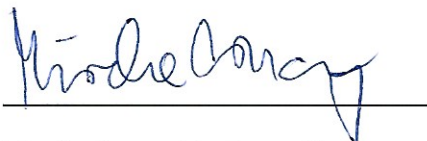
#### **MAZARS CINOTTI AUDIT D.O.O.**

Strojarska cesta 20

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

U ime i za Mazars Cinotti Audit d.o.o.



Mirela Copot Marjanović  
Direktor,  
Hrvatski ovlašteni revizor

**MAZARS CINOTTI**  
AUDIT  
d.o.o. ZAGREB

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Prihodi od prodaje	7	1.763.503	2.262.577
Ostali poslovni prihodi	8	131.530	155.933
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>1.895.033</b>	<b>2.418.510</b>
Troškovi sirovina i materijala		65.377	86.919
Troškovi vanjskih usluga	9	320.179	310.043
Troškovi osoblja	10	281.121	194.459
Amortizacija		16.506	19.803
Ostali troškovi	11	202.687	124.161
Ostali poslovni rashodi		10.369	17.421
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>896.239</b>	<b>752.806</b>
<b>Financijski prihodi</b>	12	<b>106.377</b>	<b>41.881</b>
<b>Financijski rashodi</b>	13	<b>271.886</b>	<b>296.360</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>2.001.410</b>	<b>2.460.392</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>1.168.125</b>	<b>1.049.166</b>
<b>DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>833.285</b>	<b>1.411.226</b>
Porez na dobit	14	-	-
<b>DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>833.285</b>	<b>1.411.226</b>
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		50.956	(280.293)
Prodaja i promjena vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire		-	-
<b>Ostali sveobuhvatni dobitak/ (gubitak)</b>		<b>50.956</b>	<b>(280.293)</b>
Porez na dobit		-	-
<b>Neto ostali sveobuhvatni dobitak/(gubitak)</b>		<b>50.956</b>	<b>(280.293)</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNA DOBIT</b>		<b>884.241</b>	<b>1.130.933</b>
<b>Dobit po dionici</b>		<b>24,56</b>	<b>31,41</b>



**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2020.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Nematerijalna imovina		5.000	10.000
Oprema		102.970	14.708
Ulaganja u nekretnine	15	16.249.003	14.539.644
Ulaganja u ovisna društva	16	6.474.354	6.413.398
		<hr/>	<hr/>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>22.831.327</b>	<b>20.977.750</b>
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	17	154.540	136.028
Potraživanja od kupaca		117.411	814.965
Potraživanja od zaposlenika		-	-
Potraživanja od države i drugih institucija		5.179	5.486
Ostala potraživanja		13.434	31.192
<b>Potraživanja</b>		<b>290.564</b>	<b>987.671</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	18	1.428.478	1.371.148
Dani zajmovi, depoziti i slično		50.416	30.000
Ostala financijska imovina	19	1.675.525	1.743.620
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>		<b>3.154.419</b>	<b>3.144.768</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	20	<b>1.015.754</b>	<b>724.494</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>4.460.737</b>	<b>4.856.933</b>
<b>Plaćeni troškovi budućeg razdoblja</b>		<b>1.299</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>27.293.363</b>	<b>25.834.683</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak  
NA DAN 31. PROSINCA 2020.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni kapital	21	3.600.000	3.600.000
Kapitalne rezerve	22	21.363.005	21.363.005
Zakonske rezerve		180.000	180.000
Rezerve fer vrijednosti	23	(4.289.681)	(4.340.637)
Preneseni gubitak		(1.120.949)	(2.532.175)
Dobit poslovne godine		833.285	1.411.226
		<b>20.565.660</b>	<b>19.681.418</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>			
Obveze za zajmove i depozite	24	6.392.540	6.085.900
Obveze za kamate		20.712	19.233
Obveze za predujmove		250.008	60
Obveze prema dobavljačima		27.997	20.461
Obveze prema zaposlenicima		35.701	21.105
Obveze za poreze i doprinose		-	795
Ostale kratkoročne obveze		745	5.711
		<b>6.727.703</b>	<b>6.153.265</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>			
		<b>27.293.363</b>	<b>25.834.683</b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>			

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Kapitalne rezerve</b>	<b>Zakonske rezerve</b>	<b>Rezerve fer vrijednosti</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Dobit tekuće godine</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2018.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(4.060.345)</b>	<b>(2.484.446)</b>	<b>(47.729)</b>	<b>18.550.485</b>
Prijenos gubitka 2018. godine	-	-	-	-	(47.729)	47.729	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	(280.292)	-	-	(280.292)
Eliminacija usklađenja vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire radi otuđenja	-	-	-	-	-	-	-
Dobit 2019. godine	-	-	-	-	-	1.411.226	1.411.226
<b>31. prosinca 2019.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(4.340.637)</b>	<b>(2.532.175)</b>	<b>1.411.226</b>	<b>19.681.418</b>
Prijenos dobiti 2019. godine	-	-	-	-	1.411.226	(1.411.226)	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	50.956	-	-	50.956
Eliminacija usklađenja vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire radi otuđenja	-	-	-	-	-	-	-
Dobit 2020. godine	-	-	-	-	-	833.285	833.285
<b>31. prosinca 2020.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(4.289.682)</b>	<b>(1.120.949)</b>	<b>833.285</b>	<b>20.565.660</b>

**NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2020.**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
<b>Dobit prije poreza</b>	<b>833.285</b>	<b>1.411.226</b>
Amortizacija	16.506	19.803
Dobitak od prodaje ulaganja u nekretnine	(1.035.774)	(1.819.971)
Rashod od kamata	20.712	-
<b>Dobit prije promjena radnog kapitala</b>	<b>(165.271)</b>	<b>(388.942)</b>
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	700.071	(795.460)
(Povećanje) / smanjenje ostalih kratkotrajnih potraživanja	(2.964)	(55.871)
Povećanje obveza prema dobavljačima	7.536	5.902
Povećanje / (smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	239.550	(420.690)
<b>NETO PRIMICI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>778.922</b>	<b>(1.655.061)</b>
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Povrat depozita	64.907	81.000
Dani depoziti	(33.767)	(861.500)
Kupljena oprema	(99.768)	(61.205)
Prodana oprema	-	16.567
Ulaganja u nekretnine	(4.486.504)	(6.352.670)
Prodaja ulaganja u nekretnine	3.812.919	5.305.270
Osnivanje ovisnog društva	(10.000)	-
Primici / (izdaci) od investicijskih aktivnosti	46.380	(1.427.337)
<b>NETO (IZDACI) / PRIMICI OD INV. AKTIVNOSTI</b>	<b>(705.833)</b>	<b>(3.299.875)</b>
<b>NOVČANI TOK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Primljene pozajmice	3.126.501	7.357.700
Povrat primljenih pozajmica	(2.908.330)	(2.800.000)
<b>NETO PRIMICI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>218.171</b>	<b>4.557.700</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>724.494</b>	<b>1.121.730</b>
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>291.260</b>	<b>(397.236)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>1.015.754</b>	<b>724.494</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:


**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE  
 Matija Žagar, direktor  
 Zagreb, 25. veljače 2021. godine

**1. OPĆE INFORMACIJE**

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

Provedbom upisa o promjeni sjedišta od 13. lipnja 2018. godine, sjedište društva je u Zagrebu, Budmanijeva 3.

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

Osnovne djelatnosti društva su:

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

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2020. godine prikazana je u bilješci 21.

Društvo ima udjele u sljedećim povezanim društvima (bilješka 16):

<b>Naziv društva</b>	<b>Vlasništvo</b>
Rakalj d.o.o.	100%
Terra Tison d.o.o.	100%
Falarica d.o.o.	50%
Terra West d.o.o.	50%

U Društvu je krajem 2020. godine bilo zaposleno četiri djelatnika.

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

Upravu društva čini direktor, Matija Žagar iz Zagreba, koji društvo zastupa samostalno i pojedinačno.

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2020.**

---

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2020. godine i do datuma odobrenja financijskih izvještaja bili su.:

1. Zvonimir Vukadin, Zagreb, predsjednik
2. Žarko Kovačić, Zagreb, zamjenik predsjednika
3. Tajana Kozarčanin Ostojić, Zagreb, član

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

## **2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA**

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

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

Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Društva su slijedeći:

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

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

### **2.1. Imovina društva**

Sukladno Statutu, imovina društva može se sastojati od:

- vrijednosnih papira
- udjela ili dionica investicijskih fondova
- udjela ili dionica trgovačkih društava
- instrumenata tržišta novca
- depozita kod ovlaštenih banaka
- opcijskih i terminskih ugovora i drugih financijskih izvedenica
- nekretnina
- novca na računu.

### **2.1.1. Ulaganja u nekretnine**

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

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

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

### **2.1.2. Ostala ulaganja u nekretnine**

Pod ostalim ulaganjima u nekretnine podrazumijevaju se:

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

### **2.1.3. Ulaganja u vrijednosne papire**

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

### **2.1.4. Novčani depoziti**

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

### **2.1.5. Opcijski i terminski poslovi**

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

## **3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

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



### **3.1. Izjava o usklađenosti**

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

Financijske izvještaje odobrila je Uprava dana 25. veljače 2021. godine.

### **3.2. Osnove sastavljanja**

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

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

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

Procjene korištene pri sastavljanju financijskih izvještaja podložne su izmjenama nastankom novih događaja, stjecanjem dodatnog iskustva, dobivanjem dodatnih informacija i spoznaja i promjenom okruženja u kojima Društvo posluje.

### **3.3. Nekonsolidirani financijski izvještaji**

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na nekonsolidiranoj osnovi.

### **3.4. Izvještajna valuta**

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

### **3.5. Priznavanje prihoda**

Prihod je bruto priljev ekonomskih koristi tijekom razdoblja koji proizlazi iz redovnih aktivnosti Društva, i koji ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koja se odnose na unose sudionika u kapitalu.

Sukladno MSFI 15 Društvo priznaje prihod kada (ili u mjeri u kojoj) Društvo ispuni obvezu izvršenja tako što kupcu usluge prenese obećanu robu ili uslugu (tj. imovinu). Imovina je prenesena kada (ili u mjeri u kojoj) kupac stekne kontrolu nad tom imovinom.

**IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.**

Prihodi Društva u najvećoj mjeri obuhvaćaju prihode od prodaje i najma nekretnina. Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda.

**3.6. Priznavanje rashoda**

Poslovni rashodi priznaju se prema datumu primljenih faktura, odnosno po datumu sastavljenih obračuna.

Obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, ostale troškove, vrijednosno usklađenje kratkotrajne imovine (potraživanja), rezerviranja te ostale poslovne rashode.

**3.7. Financijski prihodi i rashodi**

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

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

**3.8. Transakcije u stranim valutama**

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

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

Na 31. prosinca 2020. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,537 kn za 1 euro (31. prosinca 2019. godine 7,443 kn).

**3.9. Oporezivanje**

(i) Porez na dobit

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

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

(ii) Odgođena porezna imovina i obveze

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

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

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

(iii) Porez na dodanu vrijednost

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

### **3.10. Ulaganja u nekretnine**

Ulaganje u nekretnine se priznaje samo ako je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi koje se mogu pripisati imovini pritecати Društvu, a trošak nabave te imovine se može pouzdano izmjeriti.

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

#### Priznavanje

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

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

#### Mjerenje

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

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

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

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

#### Prestanak priznavanja

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

**3.11. Oprema**Početno priznavanje

Nekretnine, postrojenja i oprema se priznaju po nabavnoj vrijednosti uvećanoj za zavisne troškove što uključuje kupovnu cijenu nakon odbitaka popusta i rabata, carine, nepovratnih poreza i izdataka koji se izravno mogu pripisati nabavi materijalne imovine (instaliranje, postavljenje u uporabu).

Početni procijenjeni troškovi demontaže, uklanjanja sredstva i obnavljanja mjesta na kojem je sredstvo smješteno su obaveze koje nastaju kada je sredstvo nabavljeno i uvećavaju trošak nabave sredstva.

Naknadni troškovi

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

Amortizacija

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

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

Amortizacijske stope koje se koriste kod obračuna ispravka vrijednosti su prikazane u sljedećoj tablici:

	2020.	2019.
Amortizacijske grupe	Stope AM	Stope AM
Oprema	20%, 25%, 50%	25%, 50%

**3.12. Ulaganja u ovisna društva**

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

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

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

### **3.12. Ulaganja u ovisna društva (nastavak)**

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

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

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

### **3.13. Financijski instrumenti**

Društvo priznaje financijsku imovinu i financijske obveze u izvještaju o financijskom položaju ako i isključivo ako Društvo postaje stranka ugovornih odredaba instrumenta.

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

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

Financijska imovina je svaka imovina koja je:

- a) novac,
- b) vlasnički instrument drugog društva,
- c) ugovorno pravo da se:
  - i) primi novac ili druga financijska imovina od drugog društva, ili
  - ii) razmijeni financijska imovina ili financijske obveze s drugim društvom prema uvjetima koji su potencijalno povoljniji za Društvo, ili
- d) ugovor koji će se namiriti ili se može namiriti vlastitim vlasničkim instrumentima Društva i predstavlja:
  - i) nederivativni instrument za kojeg će Društvo biti ili može biti obavezan primiti promjenjiv broj vlastitih vlasničkih instrumenata drugog društva ili
  - ii) derivativ koja će se namiriti ili se može namiriti na način drugačiji od razmjene fiksnog iznosa novca ili druge financijske imovine za fiksni broj vlastitih vlasničkih instrumenata Društva.

Društvo u sklopu redovnog poslovanja koristi primarne financijske instrumente:

- Potraživanja od kupaca
- Dani zajmovi
- Novac i depozite

**3.13. Financijski instrumenti (nastavak)**

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

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

Nakon početnog priznavanja, subjekt mjeri financijsku imovinu po:

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

Društvo financijsku imovinu klasificira na temelju poslovnog modela upravljanja financijskom imovinom i obilježja financijske imovine s ugovornim novčanim tokovima.

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

Početno priznavanje financijske imovine obavlja se na datum namire po fer vrijednosti na datum trgovanja.

Financijska obveza je svaka obveza koja je:

- a) ugovorna obveza da se:
  - i) isporuči novac ili druga financijska imovina drugom društvu, ili
  - ii) razmijeni financijska imovina ili financijske obveze s drugim društvom prema uvjetima koji su potencijalno nepovoljniji za Društvo, ili
- b) ugovor koji će se namiriti ili se može namiriti vlastitim vlasničkim instrumentima Društva i predstavlja:
  - i) nederivativni instrument za kojeg će Društvo biti ili može biti obvezno isporučiti promjenjiv broj vlastitih vlasničkih instrumenata Društva, ili
  - ii) derivativ koji će se namiriti ili se može namiriti na način drugačiji od razmjene fiksnog iznosa novca ili druge financijske imovine za fiksni broj vlastitih vlasničkih instrumenata Društva. U tu svrhu vlastiti vlasnički instrumenti subjekta ne uključuju instrumente koji su ugovori o budućem primitku ili isporuci vlastitih vlasničkih instrumenata subjekta.

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

**3.13. Financijski instrumenti (nastavak)**

Klasifikacija financijske imovine nakon prve primjene

Klasifikacija i mjerenje financijske imovine temelji se na karakteristikama ugovorenih novčanih tokova financijske imovine te, za financijsku imovinu čiji ugovorni novčani tokovi predstavljaju naplatu po preostaloj glavnici i kamati, na poslovnom modelu Društva vezanom za upravljanje imovinom. Ovisno o poslovnom modelu, financijska imovina se klasificira kao „držanje radi naplate“ ugovornih novčanih tokova (te se mjeri po amortiziranom trošku), imovina koja se drži radi naplate i prodaje“ (mjeri se po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit) ili koja se „drži radi ostalih namjera“ (mjeri se po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak).

Umanjenje vrijednosti financijske imovine:

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

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

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

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

Značajan porast kreditnog rizika

Pri procjeni je li se kreditni rizik financijskog instrumenta znatno povećao od početnog priznavanja, Društvo će razmotriti informacije koje su razumne i na koje se može osloniti, te



**3.13. Financijski instrumenti (nastavak)**

informacije relevantne i dostupne bez nepotrebnih troškova ili napora, uključujući i kvantitativne i kvalitativne informacije i analize temeljene na povijesnim podacima Društva gdje god je to primjereno, uključujući stručne procjene i očekivanja budućih kretanja.

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

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

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

*Očekivana buduća kretanja*

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

Prestanak priznavanja financijske imovine

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada:

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

Prijenos financijske imovine

Subjekt prenosi financijsku imovinu kada

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

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

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

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

**3.15. Novac i novčani ekvivalenti**

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac u blagajni i stanja na računima kod banaka te ostale visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca i kraće.

**3.16. Dionički kapital**

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

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

**3.17. Posudbe**

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti primljenog novca. U budućim razdobljima, posudbe se iskazuju po amortiziranom trošku. Sve razlike između primitaka i otkupne vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka tijekom razdoblja, koristeći metodu efektivne kamatne stope.

Troškovi posudbi koji se mogu direktno dovesti u vezu sa stjecanjem imovine ili imovinom u izgradnji kapitaliziraju se tijekom vremenskog razdoblja koje je potrebno da se sredstvo dovrši i pripremi za namjeravanu uporabu. Ostali troškovi posudbi terete račun dobiti i gubitka.

Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

**3.18. Rezerviranja**

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

**3.19. Potencijalne obveze i imovina**

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

**3.20. Usporedni iznosi**

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

**3.21. Događaji nakon datuma bilance**

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

**USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA**

**4.1. Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu**

- **Konceptualni okvir MSFI-jeva** - Odbor za MSFI-jeve izdao je revidirani Konceptualni okvir za financijsko izvještavanje 29. ožujka 2018. godine. Konceptualni okvir donosi sveobuhvatan set načela i koncepata financijskog izvještavanja, objave standarda, uputa za definiranje konzistentnih računovodstvenih politika i pomoć u razumijevanju i tumačenju standarda. Za društva koja svoje računovodstvene politike pripremaju prema Konceptualnom okviru za financijsko izvještavanje popratni dokument je na snazi od 1. siječnja 2020.godine
- **MSFI 3 Poslovne kombinacije (Izmjene i dopune)** - Odbor za MSFI-jeve je izdao izmjene i dopune definicije poslovanja (izmjene i dopune MSFI-ja 3) usmjerene na rješavanje poteškoća koje nastaju kada društvo utvrđuje je li preuzelo poslovanje ili je samo steklo imovinu. Izmjene i dopune se odnose samo na poslovne kombinacije čiji je datum stjecanja u prvom godišnjem izvještajnom razdoblju koje počinje 1. siječnja 2020. godine ili nakon toga i na akvizicije imovine koje nastaju nakon početka tog razdoblja, s dozvoljenom ranijom primjenom
- **MRS 1 Prezentiranje financijskih izvještaja i MRS 8 Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške: Definicija „značajnosti“ (Izmjene i dopune)**- Izmjene i dopune se primjenjuju za godišnja razdoblja koja počinju 1. siječnja 2020. ili nakon toga, s dozvoljenom ranijom primjenom. Izmjene i dopune pojašnjavaju definiciju značajnosti i njenu primjenu. Nova definicija navodi: „Informacija je značajna ako se razumno može očekivati da će njeno izostavljanje ili pogrešno prikazivanje utjecati na odluke koje korisnici financijskih izvještaja donose na osnovi tih financijskih izvještaja, a koji pružaju financijske informacije o određenom izvještajnom subjektu“. Dodatno, objašnjenja popratnih definicija su poboljšana. Izmjenama i dopunama se osigurava konzistentnost definicije značajnosti kroz sve MSFI standarde.
- **Reforma o ujednačavanju kamatne stope –MSFI 9, MRS 39 i MSFI 7 (Izmjene i dopune)**  
- U rujnu 2019. godine Odbor za MSFI-jeve je donio izmjene i dopune MSFI-ja 9, MRS-a 39 i MSFI-ja 7, čime je završio prvu fazu svog rada na projektu definiranja učinaka reforme međubankarskih ponuđenih stopa (IBOR) na financijsko izvještavanje. Objavljene Izmjene i dopune bave se pitanjima koja utječu na način financijskog izvještavanja u razdoblju prije zamjene postojećih referentnih kamatnih stopa s alternativnim kamatnim stopama, te adresiraju implikacije vezane uz posebne zahtjeve za računovodstvo zaštite (hedge) zbog progresivne analize koju zahtijevaju MSFI 9 Financijski instrumenti i MRS 39 Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje. Izmjene i dopune osigurale su privremene olakšice. Navedene su izmjene primjenjive za godišnja razdoblja koja počinju 1. siječnja 2020. ili nakon toga te se moraju primijeniti retroaktivno.  
Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do materijalnih promjena u financijskim izvještajima Društva.

**4.2. Standardi koji su izdani, ali još nisu na snazi i nisu ranije usvojeni**

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, koji još nisu usvojeni od strane Europske Unije do 31. prosinca 2020.

- **MSFI 17 „Ugovori o osiguranju”** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine),
- **Izmjene MRS-a 1 “Prezentacija financijskih izvještaja” i MRS-a 8 “ Klasifikacija kratkoročnih i dugoročnih obveza ”** – Izmjene i dopune se primjenjuju za godišnja razdoblja koja počinju 1. siječnja 2022. ili nakon toga, s dopuštenom ranijom primjenom. Međutim, kao odgovor na COVID-19 pandemiju Odbor za MSFI-jeve odgodio je primjenu za godinu dana, tj. na 1. siječnja 2023. godine, kako bi pružio društvima više vremena za provedbu klasifikacijskih promjena koje proizlaze iz izmjena i dopuna),
- **MSFI 3 Poslovne kombinacije, MRS 16 Nekretnine, postrojenja i oprema, MRS 37 Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina te ciklus Godišnjih poboljšanja MSFI-ja 2018-2020 (Izmjene i dopune);** Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja razdoblja koja počinju na 1. siječnja 2022. godine ili nakon toga, pri čemu je ranija primjena dopuštena).
- **MSFI 16 Najmovi – COVID-19 olakšice za najam (Izmjene i dopune)** -Izmjene i dopune primjenjuju se retroaktivno za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. lipnja 2020. godine.),
- **Reforma o ujednačavanju kamatne stope – Faza 2 – MSFI 9, MRS 39, MSFI 7, MSFI 4 i MSFI 16 (Izmjene i dopune)** - Izmjene i dopune primjenjive su za godišnja razdoblja koja počinju na ili nakon 01. siječnja 2021. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena. Iako je primjena retroaktivna, društvo nije obvezno prepravljati prethodna razdoblja.

Prema procjenama Društva, primjena navedenih novih standarda i izmjena postojećih standarda ne bi imala značajan materijalni utjecaj na financijske izvještaje.

## **5. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROS-UDBE I PROCJENE**

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

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

Prosudbe koje je Uprava napravila u primjeni MSFI, a koje imaju značajan utjecaj na financijske izvještaje i prosudbe kod kojih je rizik da će doći do materijalno značajnih korekcija u idućoj godini visok.

## **6. ODREĐIVANJE FER VRIJEDNOSTI**

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

Postoje tri razine fer vrijednosti:

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

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

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.****7. PRIHODI OD PRODAJE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Dobitci od prodaje nekretnina	1.035.774	1.821.339
Prihod od zakupa ulaganja u nekretnine	727.729	441.238
	<u><b>1.763.503</b></u>	<u><b>2.262.577</b></u>

**8. OSTALI POSLOVNI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Prihodi od prefakturiranih troškova	84.313	40.898
Prihod od državnih potpora	27.475	-
Prihod od financiranja projektne dokumentacije	15.625	-
Prihodi od kapara	3.767	-
Prihodi od ukidanja rezerviranja	-	71.040
Ostalo	350	249
	<u><b>131.530</b></u>	<u><b>155.933</b></u>

**9. TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Ostali vanjski troškovi	260.938	190.867
Usluge revizije	34.800	31.900
Intelektualne usluge //	24.441	87.276
	<u><b>320.179</b></u>	<u><b>310.043</b></u>

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

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.****10. TROŠKOVI OSOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Neto plaće i nadnice	198.303	138.420
Porezi i doprinosi iz plaće /i/	51.589	34.605
Doprinosi na plaću /i/	31.229	21.434
	<b>281.121</b>	<b>194.459</b>

/i/ Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Troškovi osoblja uključuju 49.978 Kn (2019: 34.605 Kn) doprinosa obračunatih u obvezni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak bruto plaća zaposlenika.

**11. OSTALI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Troškovi pričuva za održavanje zgrada	63.209	-
Ostali troškovi zaposlenih /i/	45.220	47.873
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	29.994	29.994
Ostalo	28.931	21.264
Naknada Zagrebačkoj burzi	20.400	20.400
Troškovi platnog prometa i bankarske naknade	14.933	4.630
	<b>202.688</b>	<b>124.161</b>

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

**12. FINANCIJSKI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Prihodi od kamata unutar grupe	46.143	39.874
Prihodi od kamata izvan grupe	44.986	297
Pozitivne tečajne razlike	13.391	1.711
Ostali financijski prihodi	1.857	-
	<b>106.377</b>	<b>41.881</b>



## IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.

## 13. FINANCIJSKI RASHODI

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Trošak kamata	271.824	294.691
Negativne tečajne razlike	62	1.670
	<b>271.886</b>	<b>296.360</b>

## 14. POREZ NA DOBIT

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>	<b>833.285</b>	<b>1.411.226</b>
Uvećanje dobiti / smanjenje gubitka	24.777	14.462
Smanjenje dobiti / povećanje gubitka	(31.891)	-
<b>Dobit nakon smanjenja i uvećanja</b>	<b>826.171</b>	<b>1.425.668</b>
Preneseni porezni gubitak //	(1.288.506)	(3.188.320)
<b>Porezni gubitak za prijenos //</b>	<b>(462.335)</b>	<b>(1.762.632)</b>

// Sukladno Zakonu o porezu na dobit, preneseni gubitak iz prethodnog razdoblja umanjen je za neiskorišteni porezni gubitak po isteku pet godina prenošenja od godine u kojoj je isti utvrđen.

Važeća stopa poreza na dobit u Hrvatskoj je 12% za 2020. godinu (12% za 2019. godinu).

U skladu s poreznim propisima, Porezna uprava ima pravo u bilo koje doba pregledati poslovne knjige Društva u razdoblju od tri do apsolutno šest godina nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može utvrditi dodatne porezne obveze i/ili kazne.

Tablica u nastavku prikazuje porezni efekt nepriznate odgođene porezne imovine po poreznim gubicima prenosivim na buduća razdoblja, u narednih 5 godina od izvještajnog razdoblja u kojem su generirani, koja je dijelom priznata u iznosu u kojem Društvo procjenjuje da će generirati dovoljno buduće dobiti za korištenje ovih poreznih efekata.

Pregled prenesenog poreznog gubitka slijedi u nastavku:

<b>Porezni gubici mogu se iskoristiti do:</b>	<b>2020.</b>		<b>2019.</b>	
	<b>Ukupni porezni gubitak</b>	<b>Efekt poreznog gubitka</b>	<b>Ukupni porezni gubitak</b>	<b>Efekt poreznog gubitka</b>
2020	-	-	401.590	48.191
2021	-	-	356.503	42.780
2022	419.630	50.356	487.708	58.525
2023	42.705	5.125	42.705	5.125
<b>TOTAL</b>	<b>462.335</b>	<b>55.480</b>	<b>1.288.506</b>	<b>154.621</b>

**15. ULAGANJA U NEKRETNINE**

Kretanje ulaganja u nekretnine bilo je kako slijedi:

<b>( u kunama)</b>	<b>Ulaganja u nekretnine</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>11.637.330</b>
Kupnja /i/	6.352.670
Ulaganje	34.944
Prodaja	(3.485.300)
<b>Na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>14.539.644</b>
Kupnja /i/	3.954.375
Ulaganje	532.129
Prodaja	(2.777.145)
<b>Na dan 31. prosinca 2020.</b>	<b>16.249.003</b>

Nekretnine upisane u zk.ul.br.2625 k.o. Buje (zajam 1.000.000 Kn), zk.ul. 15725 k.o. Split (zajam 4.500.000 Kn), zk.ul. 6165 k.o. Solin (zajam 4.500.000 Kn), i zk.ul. 4234 k.o. Rogoznica (zajam 2.000.000 Kn), dane su u zalog za osiguranje primljenih zajmova.

U tijeku 2020. godine Društvo je ostvarilo 727.729 Kn (2019: 441.239 Kn) prihoda od najma dijela nekretnina.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.

#### 16. ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

Pregled ulaganja u ovisna društva:

Naziv društva	% vlasništva	Aktivnost	Neto imovina na dan 31.12.2020.	Neto imovina na dan 31.12.2019.
Rakalj d.o.o.	100	Nekretnine	4.711.044	4.733.829
Terra Tison d.o.o.	100	Nekretnine	1.691.729	1.682.271
Falarica d.o.o.	50	Nekretnine	61.581	(2.702)
Terra West d.o.o.	50	Nekretnine	10.000	-
			<b>6.474.354</b>	<b>6.413.398</b>

#### 17. POTRAŽIVANJA OD PODUZETNIKA UNUTAR GRUPE

Potraživanja od poduzetnika unutar grupe odnose se na obračunate kamate po pozajmicama poduzetnicima unutar grupe.

#### 18. DANI ZAJMOVI PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE

(u kunama)	2020.	2019.
Rakalj d.o.o.	461.098	451.098
Terra Tison d.o.o.	377.380	470.050
Falarica d.o.o.	590.000	450.000
	<b>1.428.478</b>	<b>1.371.148</b>

#### 19. OSTALA FINANCIJSKA IMOVINA

Ostala financijska imovina odnosi se na jamčevine koje su uplaćene Financijskoj agenciji za sudjelovanje u javnim dražbama.

**20. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Novac na žiro računima	1.015.678	724.418
Blagajna	76	76
	<b>1.015.754</b>	<b>724.494</b>

**21. TEMELJNI KAPITAL**

Temeljni kapital Društva u iznosu od 3.600.000 kuna (2019.: 3.600.000 kuna) podijeljen je na 36.000 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100 kn (2019.: 100 kn).

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2020. godine bila je kako slijedi:

	<b>u %</b>
Zvonimir Vukadin	76,50
HPB d.d. skrbnički račun	5,17
Đorđe Šušter	1,10
Gregor Arko	1,01
Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	0,88
Boštjan Vovk	0,83
Željko Cvijanović	0,75
Marijan Vuković	0,69
Igor Likar	0,67
Qwest investments limited	0,56
Ostali dioničar	11,84
	<b>100,00</b>

**22. KAPITALNE REZERVE**

Po izvršenom upisu pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala u 2017. godini nakon pokrića prenesenih gubitaka iz prijašnjih godina, neiskorištenom razlikom formirane su kapitalne rezerve Društva.

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.****23. REZERVE FER VRIJEDNOSTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Na dan 1. siječnja	(4.340.638)	(4.060.345)
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	50.956	(280.293)
Usklađenje vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire	-	-
	<b><u>(4.289.682)</u></b>	<b><u>(4.340.638)</u></b>

**(u kunama)**

<b>Udjel</b>	<b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) na dan 31.12.2020.</b>
Rakalj d.o.o.	(3.629.492)
Terra Tison d.o.o.	(711.771)
Falarica d.o.o.	51.581
<b>Ukupno</b>	<b><u>(4.289.682)</u></b>

**24. OBVEZE ZA ZAJMOVE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Obveze za zajmove - pravne osobe /i/	4.500.000	4.500.000
Obveze za zajmove - fizičke osobe /ii/	1.825.500	1.550.000
Obveze za primljene jamčevine	67.040	35.900
	<b><u>6.392.540</u></b>	<b><u>6.085.900</u></b>

/i/ Zajam je primljen od povezanog društva Geodetski Zavod d.o.o. tijekom 2019. godine temeljem zaključenog Ugovora o zajmu koji dospijeva dana 5. prosinca 2021. godine. Kamatna stopa po ugovoru o primljenom zajmu iznosi 6%.

/ii/ Zajmovi su primljeni od fizičke osobe u iznosu 825.500 Kn, te povezane osobe Zvonimira Vukadina u iznosu 1.000.000 Kn tijekom 2020. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu. Zajmovi su beskametni.

**25. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA****Upravljanje financijskim rizicima**

Kategorije financijskih instrumenata su kako je prikazano:

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
<b>Financijska imovina</b>		
Potraživanja od kupaca	117.411	814.965
Dane pozajmice i depoziti	3.154.419	3.144.768
Novac i novčani ekvivalenti	1.015.754	724.494
	<b>4.287.584</b>	<b>4.684.227</b>
Ukupno kratkotrajna imovina	<b>4.287.584</b>	<b>4.684.227</b>
Ukupno dugotrajna imovina	-	-
<b>Financijske obveze po amortiziranom trošku</b>		
Obveze za primljene zajmove	6.392.540	6.085.900
Obveze prema dobavljačima	27.997	20.461
	<b>6.420.537</b>	<b>6.106.361</b>
Ukupno kratkoročne obveze	<b>6.420.537</b>	<b>6.106.361</b>
Ukupno dugoročne obveze	-	-

**Fer vrijednosti financijskih instrumenata**

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

- Fer vrijednost financijske imovine i financijskih obveza kojima se trguje na aktivnim likvidnim tržištima, pod standardnim uvjetima, određuje se prema cijenama koje kotiraju na tržištu;
- Fer vrijednost ostale financijske imovine i ostalih financijskih obveza određuje se u skladu s modelima za određivanje cijena, a na temelju analize diskontiranih novčanih tokova koristeći cijene iz poznatih transakcija na tržištu i cijene koje se nude za slične instrumente.

**26. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA (nastavak)**

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

**Upravljanje rizikom kapitala**

Gearing ratio na izvještajni dan je bio kako slijedi:

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.015.754	724.494
Neto dug	(1.015.754)	(724.494)
<i>Glavnica</i>	19.732.376	19.681.418
<i>Omjer duga i glavnice</i>	-0,05	-0,04

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

**Upravljanje kreditnim rizikom**

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

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

Društvo nema značajnu kreditnu izloženost koja nije pokrivena instrumentima osiguranja, a koja nije reflektirana procjenom za umanjene vrijednosti na 31. prosinca 2020. godine.

**Upravljanje rizikom likvidnosti**

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

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

*Analiza rizika likvidnosti*

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

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

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

<b>Na dan 31. prosinca 2020. (U kunama)</b>	<b>Neto knjig. vrijednost</b>	<b>Ugovore ni novčani tokovi</b>	<b>Do godinu dana</b>	<b>Preko 5 godina</b>
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	27.997	27.997	27.997	-
	<b>27.997</b>	<b>27.997</b>	<b>27.997</b>	-
Kamatonosne obveze:				
Obveze po zajmovima	1.892.540	1.892.540	1.892.540	-
Kamatonosne obveze:				
Obveze po zajmovima	4.500.000	4.500.000	4.500.000	-
	<b>6.392.540</b>	<b>6.392.540</b>	<b>6.392.540</b>	-
Imovina koja ne nosi kamatu:				
Potraživanja od kupaca	117.411	117.411	117.411	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.015.754	1.015.754	1.015.754	-
Dani zajmovi i depoziti	50.416	50.416	50.416	-
Imovina koja nosi kamatu:				
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	-	-	-	-
Dani zajmovi i depoziti	1.428.478	1.428.478	1.428.478	-
	<b>2.612.059</b>	<b>2.612.059</b>	<b>2.612.059</b>	-



## Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2019. (U kunama)	Neto knjig. vrijednost	Ugovore ni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	20.461	20.461	20.461	-
	<b>20.461</b>	<b>20.461</b>	<b>20.461</b>	-
<i>Kamatonosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	1.585.900	1.585.900	1.585.900	-
Kamatonosne obveze:				
Obveze po zajmovima	4.500.000	4.500.000	4.500.000	-
	<b>6.085.900</b>	<b>6.085.900</b>	<b>6.085.900</b>	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	814.965	814.965	814.965	-
Novac i novčani ekvivalenti	724.494	724.494	724.494	-
Dani zajmovi i depoziti	30.000	30.000	30.000	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	-	-	-	-
Dani zajmovi i depoziti	1.371.148	1.371.148	1.371.148	-
	<b>2.940.607</b>	<b>2.940.607</b>	<b>2.940.607</b>	-

## Upravljanje rizikom kamatnih stopa

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

## Upravljanje operativnim rizicima

*/i/ Valutni rizik*

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

*/ii/ Kreditni rizik*

Financijska imovina koja potencijalno može izložiti Društvo kreditnom riziku obuhvaća novac, potraživanja od kupaca te ostala kratkoročna potraživanja. Društvo drži novac u sigurnim bankama. Potraživanja od kupaca i ostala kratkoročna potraživanja su materijalno beznačajna.

*/iii/ Rizik likvidnosti*

Rizik likvidnosti, koji se smatra rizikom financiranja, je rizik od poteškoća s kojima se Društvo može susresti u prikupljanju sredstava za podmirivanje obveza povezanih s financijskim instrumentima.

**IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2020.**

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Služba financija redovito prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava.

**26. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

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

Tijekom godine transakcije Društva s povezanim društvima su:

<b>(u kunama)</b>	<b>2020.</b>	<b>2019.</b>
<b>Financijski prihodi (bilješka 12)</b>		
Rakalj d.o.o.	15.642	17.626
Terra Tison d.o.o.	9.910	10.154
Falarica d.o.o.	20.592	12.094
	<b>46.144</b>	<b>39.874</b>
<b>Financijski rashodi (bilješka 13)</b>		
Geodetski zavod d.d.	271.479	223.643
SMS direkt d.o.o.	-	70.740
	<b>271.479</b>	<b>294.383</b>
<b>Potraživanja od kupaca (bilješka 17)</b>		
Rakalj d.o.o.	124.525	108.884
Terra Tison d.o.o.	24.960	15.050
Falarica d.o.o.	5.055	12.094
	<b>154.540</b>	<b>136.028</b>
<b>Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe (bilješka 18)</b>		
Rakalj d.o.o.	461.098	451.098
Terra Tison d.o.o.	377.380	470.050
Falarica d.o.o.	590.000	450.000
	<b>1.428.478</b>	<b>1.371.148</b>
<b>Obveze za zajmove (bilješka 24)</b>		
Geodetski zavod d.d.	4.500.000	4.500.000
Zvonimir Vukadin	1.000.000	1.000.000
	<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>

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

Društvo je tijekom 2020. godine isplatila naknade managementu u iznosu od 98.522 Kn (2019.: 91.039 Kn), dok isplaćene naknade Nadzornom odboru za 2020. godine iznose 29.994 Kn (2019.: 29.994 Kn).

**27. POTENCIJALNE OBVEZE**

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


**28. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Društvo radi na smanjenju negativnog utjecaja virusa COVID-19 na poslovanje jer mogući rizik koji postoji se trenutno ne može kvantificirati.

Izuzev toga nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilance koji bi zahtijevali objavu ili usklađenje.

Financijski izvještaji na stranicama od strane 22 do 57 odobreni su za predavanje Skupštini od strane Uprave dana 25. veljače 2021. godine te su potpisani u znak odobrenja.

Potpisano u ime Uprave Društva:

  
TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb

Zagreb, 25. veljače 2021. godine