

## OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2022

do

31.12.2022

Godina:

2022

## Godišnji financijski izvještaji

Matični broj (MB): 01924737

Oznaka matične države  
članice izdatelja:

HR

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

LEI: 74780000O06HVTU7F674

Šifra ustanove: 3709

Tvrka izdatelja: TERRA FIRMA d.d.

Poštanski broj i mjesto: 10000

Zagreb

Ulica i kućni broj: Budmanijeva 3

Adresa e-pošte: info@terrafirma.hr

Internet adresa: www.terrafirma.hr

Broj zaposlenih (krajem  
izvještajnog razdoblja): 5

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

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

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis: Da (Da/Ne)

Taurus Ulaganja d.o.o.

(tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Lucija Štengl  
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 091/ 604 3651

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

Revizorsko društvo: Mazars Cinotti Audit d.o.o.  
(tvrka revizorskog društva)Ovlašteni revizor: Mirela Copot Marjanović  
(ime i prezime)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	25.290.618	27.135.233
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	47.502	19.525
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>	47.502	19.525
3. Goodwill	<b>006</b>	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	16.589.663	19.546.265
1. Zemljište	<b>011</b>	0	0
2. Građevinski objekti	<b>012</b>	0	0
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>	613.133	488.985
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>	0	0
5. Biološka imovina	<b>015</b>	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>	0	0
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	15.976.530	19.057.280
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	6.553.453	7.136.143
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	<b>021</b>	6.553.453	7.136.143
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	<b>022</b>	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	<b>023</b>	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>024</b>	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>025</b>	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>026</b>	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>027</b>	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>028</b>	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>029</b>	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>030</b>	0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	2.100.000	433.300
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>032</b>	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>033</b>	0	0
3. Potraživanja od kupaca	<b>034</b>	0	0
4. Ostala potraživanja	<b>035</b>	2.100.000	433.300
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	0	0
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	6.901.435	7.332.819
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	<b>039</b>	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	<b>040</b>	0	0
3. Gotovi proizvodi	<b>041</b>	0	0
4. Trgovačka roba	<b>042</b>	0	0
5. Predujmovi za zalihe	<b>043</b>	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>044</b>	0	0
7. Biološka imovina	<b>045</b>	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	2.723.366	346.693
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>047</b>	189.752	266.390

2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	2.441.351	47.008
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	92.263	0
6. Ostala potraživanja	052	0	33.295
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	<b>3.709.918</b>	<b>6.372.197</b>
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	2.283.128	5.458.913
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	12.050	0
9. Ostala financijska imovina	062	1.414.740	913.284
<b>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	<b>468.151</b>	<b>613.929</b>
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	<b>1.447</b>	<b>0</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	<b>32.193.500</b>	<b>34.468.052</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)</b>	<b>067</b>	<b>22.352.225</b>	<b>26.741.441</b>
<b>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</b>	<b>068</b>	<b>3.600.000</b>	<b>3.600.000</b>
<b>II. KAPITALNE REZERVE</b>	<b>069</b>	<b>21.363.005</b>	<b>21.363.005</b>
<b>III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)</b>	<b>070</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>
1. Zakonske rezerve	071	180.000	180.000
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
<b>IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE</b>	<b>076</b>	<b>-4.210.582</b>	<b>-3.936.708</b>
<b>V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)</b>	<b>077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
<b>VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)</b>	<b>083</b>	<b>-287.663</b>	<b>1.419.802</b>
1. Zadržana dobit	084	0	1.419.802
2. Preneseni gubitak	085	287.663	0
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)</b>	<b>086</b>	<b>1.707.465</b>	<b>4.115.342</b>
1. Dobit poslovne godine	087	1.707.465	4.115.342
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
<b>VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES</b>	<b>089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0

5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	0	0
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	0	0
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	<b>9.841.275</b>	<b>7.726.611</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	8.818.255	6.650.678
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	0	0
7. Obveze za predujmove	116	472.500	312.632
8. Obveze prema dobavljačima	117	26.536	42.845
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	25.852	35.131
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	498.132	685.325
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	0	0
<b>E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	<b>32.193.500</b>	<b>34.468.052</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 1.1. 2022. do 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>5.354.681</b>	<b>6.367.899</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	5.164.432	5.944.002
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	190.249	423.897
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>3.252.062</b>	<b>2.122.662</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 011)	009	824.192	926.488
a) Troškovi sirovina i materijala	010	175.700	369.305
b) Troškovi prodane robe	011	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	648.492	557.183
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	342.201	445.908
a) Neto plaće i nadnice	014	239.772	302.784
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	63.523	92.071
c) Doprinosi na plaće	016	38.906	51.053
4. Amortizacija	017	44.871	191.777
5. Ostali troškovi	018	204.441	465.692
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	1.836.357	92.797
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>65.603</b>	<b>628.181</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	946
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	58.200	133.731
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	465.000
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	0	0
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	7.089	1.771
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	314	26.733
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>275.603</b>	<b>297.968</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	275.576	297.205
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	0	763
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	27	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	0	0
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	0	0
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)</b>	<b>053</b>	5.420.284	6.996.080
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)</b>	<b>054</b>	3.527.665	2.420.630
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	1.892.619	4.575.450
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	<b>056</b>	1.892.619	4.575.450
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	<b>057</b>	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	185.154	460.108
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	1.707.465	4.115.342
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	<b>060</b>	1.707.465	4.115.342
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	<b>061</b>	0	0
<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	<b>063</b>	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	<b>064</b>	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	<b>066</b>	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	<b>067</b>	0	0
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>			
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	<b>069</b>	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	<b>070</b>	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	0	0
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	<b>073</b>	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	<b>074</b>	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	<b>076</b>	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	<b>077</b>	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	1.707.465	4.115.342
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	79.099	273.874
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	79.099	273.874
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	<b>081</b>	79.099	273.874
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	<b>082</b>	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	<b>083</b>	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	<b>084</b>	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	<b>085</b>	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	<b>086</b>	0	0
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	<b>088</b>	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	<b>089</b>	0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	<b>090</b>	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	<b>091</b>	0	0
5. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>092</b>	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	<b>093</b>	0	0

7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUHvatNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>097</b>	<b>79.099</b>	<b>273.874</b>
<b>VI. SVEOBUHvatNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	<b>1.786.564</b>	<b>4.389.216</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>			
<b>VII. SVEOBUHvatNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1. Pripisana imateljima kapitala matice</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 1.1.2022. do 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	1.892.619	4.575.450
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	-2.490.984	9.968.717
a) Amortizacija	003	44.871	191.777
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	004	-2.535.855	8.110.240
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobici i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine	005	0	1.666.700
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0	0
e) Rashodi od kamata	007	0	0
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>-598.365</b>	<b>14.544.167</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-1.724.971	1.997.448
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	707.831	-269.289
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-2.432.802	2.266.737
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>-2.323.336</b>	<b>16.541.615</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	0	0
5. Plaćeni porez na dobit	019	-185.154	0
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>-2.508.490</b>	<b>16.541.615</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	11.116.506	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	0	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	299.003	501.456
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>11.415.509</b>	<b>501.456</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-8.905.714	-11.230.012
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	-2.100.000	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	-309.446
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-11.005.714</b>	<b>-11.539.458</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>409.795</b>	<b>-11.038.002</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	7.174.052	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>7.174.052</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-5.622.960	-5.357.835
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-5.622.960</b>	<b>-5.357.835</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>1.551.092</b>	<b>-5.357.835</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>-547.603</b>	<b>145.778</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>1.015.754</b>	<b>468.151</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>468.151</b>	<b>613.929</b>



## IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Direktna metoda

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

u kunama

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

**IZVJESTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
za razdoblje od 1.1.2022 do 31.12.2022

u kunama

Opis pozicije	AOP oznaka	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice																		Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
		Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice i udjeli (dobitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	18 (5 do 6-7 + 9 do 17)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (5 do 6-7 + 9 do 17)	19	20 (18+19)			
<b>Prethodno razdoblje</b>																						
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	3.600.000	21.363.005	180.000	0	0	0	0	-4.289.681	0	0	0	0	0	-1.120.949	0	19.732.375	0	19.732.375			
2. Promjene računovodstvenih politika	02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
3. Ispravak pogreški	03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1			
4. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (AOP 01 do 03)	04	3.600.000	21.363.005	180.000	0	0	0	0	-4.289.681	0	0	0	0	0	-1.120.949	0	19.732.376	0	19.732.376			
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	79.099	0	0	0	0	0	0	0	79.099	0	79.099			
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
19. Uplate članova/dioničara	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
22. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	833.285	1.707.465	2.540.750	0	2.540.750			
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	3.600.000	21.363.005	180.000	0	0	0	0	-4.210.582	0	0	0	0	0	-287.663	1.707.465	22.352.225	0	22.352.225			
<b>DODATAK IZVJESTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																						
<b>I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)</b>																						
	25	0	0	0	0	0	0	0	79.099	0	0	0	0	0	0	0	79.099	0	79.099			
<b>II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 05+25)</b>																						
	26	0	0	0	0	0	0	0	79.099	0	0	0	0	0	0	0	79.099	0	79.099			
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)</b>																						
	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	833.285	1.707.465	2.540.750	0	2.540.750			
<b>Tekuće razdoblje</b>																						
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	3.600.000	21.363.005	180.000	0	0	0	0	-4.210.582	0	0	0	0	0	-287.663	0	20.644.760	0	20.644.760			
2. Promjene računovodstvenih politika	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
3. Ispravak pogreški	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
4. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 28 do 30)	31	3.600.000	21.363.005	180.000	0	0	0	0	-4.210.582	0	0	0	0	0	-287.663	0	20.644.760	0	20.644.760			
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	273.874	0	0	0	0	0	0	0	273.874	0	273.874			
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
19. Uplate članova/dioničara	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
22. Prijenos po godišnjem rasporedu	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.707.465	4.115.342	5.822.807	0	5.822.807			
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 31 do 50)	51	3.600.000	21.363.005	180.000	0	0	0	0	-3.936.708	0	0	0	0	0	1.419.802	4.115.342	26.741.441	0	26.741.441			
<b>DODATAK IZVJESTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																						
<b>I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)</b>																						
	52	0	0	0	0	0	0	0	273.874	0	0	0	0	0	0	0	273.874	0	273.874			
<b>II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (AOP 32 + 52)</b>																						
	53	0	0	0	0	0	0	0	273.874	0	0	0	0	0	0	0	273.874	0	273.874			
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50)</b>																						
	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.707.465	4.115.342	5.822.807	0	5.822.807			

## BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE - GFI

Naziv izdavatelja: TERRA FIRMA d.d.  
OIB: 22198253360  
Izveštajno razdoblje: 01.01.2022. - 31.12.2022.  
Sjedište: Budmanijeva 3, Zagreb  
Pravni oblik: dioničko društvo

2. Financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, računa dobiti i gubitka, financijskog položaja i poslovanja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline. Dodatne informacije nalaze se u bilješkama revidiranog financijskog izvještaja.

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

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

5. PRIHODI OD PRODAJE	31.12.2021.	31.12.2022.
<input type="checkbox"/> Dobit od prodaje nekretnina	4.362.212	4.491.201
<input type="checkbox"/> Prihod od zakupa ulaganja u nekretnine	802.220	1.452.801
<input type="checkbox"/>	5.164.432	5.944.002

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

7. Prosječan broj zaposlenih tijekom poslovne godine: 5

8. Društvo u poslovnoj godini nije kapitaliziralo trošak plaća.

9. Izvještaj o primicima članova Uprave i Nadzornog odbora za 2022. godinu biti će izrađen i objavljen sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i ostalim primjenjivim propisima.

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

Kategorija	Broj zaposlenika
Administracija	4
Uprava	1

11. U bilanci nisu priznata rezerviranja za odgođeni porez.

12. Ovisna društva: Rakalji d.o.o. - 100% udjela u vlasništvu  
Terra Tison d.o.o. - 100% udjela u vlasništvu  
Falanica d.o.o. - 50% udjela u vlasništvu  
Terra West d.o.o. - 50% udjela u vlasništvu  
Terra Pharos d.o.o. - 50% udjela u vlasništvu  
Indigo Centar - 50% udjela u vlasništvu  
Taurus Ulaganja d.o.o. - 100% udjela u vlasništvu

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

14. Rod dionice	Broj dionica	Nominalna vrijednost
Redovne dionice	36.000	100,00 kn

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

16. Društvo nema udjela u društvima s neograničenom odgovornošću.

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

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

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

20. Predlaže se Glavnoj skupštini Društva donošenje odluke kojom se ukupnom ostvarena dobit za 2022. godinu u iznosu od 4.115.342 kn rasporedi na poziciju zadržane dobiti.

21. Društvo nema materijalnih aranžmana koji nisu uključeni u revidirane financijske izvještaje na 31.12.2022. godinu.

22. Događaji nakon datuma bilance objavljeni su u bilješci 35. revidiranog financijskog izvještaja za 2022. godinu.

23. Detalji poslovnih prihoda prikazani su u bilješkama 7. i 8. revidiranog financijskog izvještaja za 2022. godinu.

24. Ukupna naknada Društva i Grupe za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2022. godinu iznosi 39.761 kn. Ukupne naknade za ostale intelektualne usluge za 2022. godinu iznose 60.218 kn.



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

Zagreb, 04.04.2023.

**IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA  
I GRUPE  
TERRA FIRMA U 2022. GODINI**

Direktor društva kao jedini član Uprave, podnosi Godišnje izvješće o stanju Društva i Grupe Terra Firma d.d. za 2022. godinu.

Godišnje izvješće o stanju Društva i Grupe Terra Firma d.d. za 2022. godinu sa svim prilogima objavljuje se na Zagrebačkoj burzi, na stranicama Hrvatske agencije za nadzor financijskih institucija i na stranicama Društva, te se podnosi Glavnoj skupštini. Ovaj dokument se podnosi Glavnoj skupštini uz godišnji financijski izvještaj, sukladno odredbi članka 250.a i 250.b Zakona o trgovačkim društvima, dok se izvješće Nadzornog odbora Glavnoj skupštini podnosi kao zaseban dokument. Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvješćivanja, te su revidirani u skladu s međunarodnim revizijskim standardima. Godišnje izvješće sastavljeno je sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, te obuhvaća objektivno stanje u društvu Terra Firma d.d. i društva uključenih u konsolidaciju kao cjeline.

Temeljni kapital društva iznosi 3.600.000,00 kn, te je podijeljen na 36.000 redovnih dionica na ime, pojedinačne nominalne vrijednosti 100,00 kuna svaka što čini 100,00% temeljnog kapitala društva. Dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. pod oznakom TRFM-R-A te su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

U razdoblju od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine trgovano je sa 150 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 311,07 kn po dionici, te je ostvaren promet od 46.660 kn.

Skupština društva održala se 21.06.2022. godine. Uprava i Nadzorni odbor dobili su razrješnicu za svoj rad u 2021. godini.

U toku 2022. godine Nadzorni odbor nadzirao je vođenje poslova društva održavanjem redovnih sjednica na kojima je Uprava podnosila odgovarajuća izvješća. Na sjednicama Nadzornog odbora raspravljalo se i odlučivalo o svim pitanjima iz nadležnosti tog tijela popisane ZTD-om i Statutom Društva.

Na 31.12.2022. godine u Društvu je bilo zaposleno 5 zaposlenika dok je u Grupi bilo zaposleno ukupno 7 zaposlenika na 31.12.2022. godine. Predsjednik Uprave-direktor matice društva je Matija Žagar.

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

Tijekom poslovne 2022. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja propisan od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Zagrebačke burze. Sve informacije o izdavatelju određene zakonom te informacije koje su u interesu dioničara objavljene su na svim propisanim mjestima. Obrazloženja vezana uz odstupanja, ako postoje, od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo je iznijelo u Godišnjem upitniku dostavljenom Zagrebačkoj burzi.

## **STRUKTURA IMOVINE**

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

Na dan 31.12.2022. godine grupa Terra Firma je u svom portfelju imala nekretnina knjigovodstvene vrijednosti 36.879.558 kuna.

Na dan 31.12.2022. godine društvo Terra Firma d.d. u svom portfelju ima nekretnine čija ukupna knjigovodstvena vrijednost iznosi 19.057.280 kuna.

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

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

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2022. godine Društvo je kupilo nekretnine nabavne vrijednosti 8.437.154 kn te steklo 50% udjela u društvima Terra Pharos d.o.o. i Indigo Centar d.o.o. i 100% udjela u društvu Taurus Ulaganja d.o.o. koja su od prvog polugodišta 2022. godine predmet konsolidacije.

Društvo je ostvarilo prihod od najma nekretnina i opreme u razdoblju od 01.01. do 31.12.2022. koji iznosi 1.452.801 kn, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 802.220 kn i veći je za 81,10 %.

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2022. godine Društvo je realiziralo prodaju nekretnina za 10.083.370,97 kn, te je ostvaren prihod od prodaje istih u iznosu 4.439.841,10 kn.

Dobit prije oporezivanja koje je Društvo ostvarilo za razdoblje od 01.01. do 31.12.2022. godine iznosi 4.575.450 kn, dok je za isto razdoblje prethodne godine iznosila 1.892.619 kn.

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2022. godine Grupa je kupila nekretnine nabavne vrijednosti 16.999.183 kn.

Grupa je ostvarila prihod od najma nekretnina i opreme u razdoblju od 01.01. do 31.12.2022. koji iznosi 2.168.673 kn, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 1.028.410 kn i veći je za 108,76 %.

U razdoblju od 01.01. do 31.12.2022. godine Grupa je realizirala prodaju nekretnina za 11.237.275 kn, te je ostvaren prihod od prodaje istih u iznosu 4.842.161 kn.

Ukupna dobit prije oporezivanja za razdoblje od 01.01. do 31.12.2022. godine iznosi 5.078.708 kn, za isto razdoblje prethodne godine dobit je iznosila 2.069.952 kn, dok dobit prije poreza pripisana imateljima kapitala matice iznosi 4.888.298 kn, a za isto razdoblje prethodne godine dobit je iznosila 1.983.245 kn.

## **RIZICI POSLOVANJA**

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

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

## **UTJECAJ COVID-19 NA POSLOVANJE**

Društvo i Grupa Terra Firma nisu osjetili značajan utjecaj virusa COVID-19 na poslovanje.

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

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

## BUDUĆI RAZVOJ

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

## DOGAĐAJI NAKON PROMATRANOG RAZDOBLJA

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

## IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Odgovorne osobe kod izdavatelja Terra Firma d.d. za sastavljanje financijskog izvještaja za 2022. godine su:

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

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

I. Prema našem najboljem saznanju financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine, sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, računa dobiti i gubitka, financijskog položaja i poslovanja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline.

II. Izvještaj posloводства za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izloženi kao cjelina.

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



**Taurus Ulaganja d.o.o.**  
**Lucija Štengl, direktor**

**TAURUS ULAGANJA d.o.o.**  
**Zagreb**



Uprava TERRA FIRMA d.d. iz Zagreba, Budmanijeva 3 (dalje u tekstu: Društvo), sukladno odredbama članka 250.a, 250.b, 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima, članka 462. i 463. Zakona o tržištu kapitala, članka 3. i 4. Pravilnika o sadržaju i strukturi godišnjeg izvještaja izdavatelja te obliku i načinu njegovog dostavljanja Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga i članka 19., 20., 21. i 24. Zakona o računovodstvu, dana 04. travnja 2023. godine, donijela je sljedeću

## ODLUKU

### I

Utvrđuje se Godišnje izvješće društva TERRA FIRMA d.d. za 2022. godinu koje čini privitak ove odluke.

### II

Utvrđuju se revidirani nekonsolidirani i konsolidirani Godišnji financijski izvještaji za 2022. godinu, koje čine: izvještaj o financijskom položaju (bilanca), račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala, sve u tekstu koji čini sastavni dio Izvještaja iz točke I ove odluke.

### III

Utvrđuje se da dobit Društva nakon oporezivanja u poslovnoj 2022. godini iznosi 4.115.342 kn te se predlaže Nadzornom odboru da se navedena dobit rasporedi na poziciju zadržane dobiti.

### IV

Utvrđuje se da je revizor MAZARS CINOTTI AUDIT d.o.o. iz Zagreba, Strojarska cesta 20 sastavio revizorska izvješća za 2022. godinu.

### V

Utvrđuje se Izvješće Uprave o stanju Društva za period od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine, sve u tekstu koji čini sastavni dio Izvještaja iz točke I ove odluke.

### VI

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

### VII

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

### VIII

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

**Predsjednik Uprave**

**Matija Žagar**



TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Zagreb, 05.04.2023.

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

**ODLUKU**  
**o usvajanju revidiranih godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvješća**  
**Terra Firma d.d. za 2022. godinu**

Usvajaju se revidirana godišnja nekonsolidirana i konsolidirana financijska izvješća za društvo Terra Firma d.d. za 2022. godinu.

Zvonimir Vukadin

  
Predsjednik Nadzornog odbora



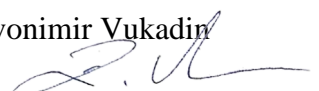
**Zagreb, 05.04.2023.**

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

**ODLUKU  
o rasporedu dobiti Društva**

Nadzorni odbor suglasan je s prijedlogom Uprave i predlaže Glavnoj Skupštini da se dobit nakon oporezivanja Društva utvrđena u poslovnoj 2022. godini u iznosu od 4.115.342 kn rasporedi na poziciju zadržane dobiti.

Zvonimir Vukadin

  
Predsjednik Nadzornog odbora

**TERRA FIRMA D.D.**

**ZAGREB**

**Nekonsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu**

**31. prosinca 2022. godine zajedno s**

**Izvješćem neovisnog revizora**

## **SADRŽAJ**

---

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

**ODGOVORNOST ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

---

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2022. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Društva za to razdoblje.

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

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava Društva je odgovorna:

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

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

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

Potpisano u ime Uprave Društva:



Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb

Zagreb, 4. travnja 2023. godine

**IZJAVA**

**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:

	<b>Imenovanje</b>	<b>OIB</b>	<b>Adresa</b>
Matija Žagar, direktor	25.07.2022.	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.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

---

Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana:

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

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

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

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

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

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

Tijekom protekle godine Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

---

Deset najvećih dioničara sa stanjem na dan 31.12.2022. godine:

	#	%
1. Zvonimir Vukadin (90845929319)	27.541	76,50
2. HPB d.d. skrbn (87939105217)	1.735	4,82
3. Hrvoje Vukosav (44434577511)	549	1,53
4. Đorđe Šuster (26599539720)	396	1,10
5. Boštjan Vovk (39451523793)	300	0,83
6. RBA skrbn (53056966535)	273	0,76
7. Željko Cvijanović ()	271	0,75
8. Ivana Andabaka (40679220668)	267	0,74
9. Marijan Vuković (45775181273)	250	0,69
10. Igor Likar (05029406218)	240	0,67

Sukladno odredbama čl.250.ast.4. i čl.272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio godišnjeg izvješća o stanju Društva za 2022.godinu.

Zagreb, 4. travnja 2023. godine

Direktor Društva:

Matija Žagar



TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA  
UPITNIK O USKLAĐENOSTI ZA IZDAVATELJE DIONICA

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



## 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 NO na glavnoj skupštini	16	Prilikom predlaganja kandidata za nadzorni odbor glavnoj skupštini, među materijalima za glavnu skupštinu društvo čini dostupnima sve informacije navedene u članku 16. Kodeksa.	DA	
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	16	Informacije određene u članku 16. Kodeksa bez naknade su dostupne na mrežnim stranicama društva.	DA	
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	17	Materijali za glavnu skupštinu sadrže sve informacije koje su navedene u članku 17. Kodeksa.	DA	
3.	Odabir članova NO na glavnoj skupštini	18	Podaci navedeni u članku 17. Kodeksa dostupni su bez naknade na mrežnim stranicama društva i u slučaju kada se imenuje predstavnik radnika ili drugi član nadzornog odbora kojeg ne biraju dioničari na glavnoj skupštini.	DA	
4.	Nadležnost nadzornog odbora	19	Nadzorni odbor ima sve zadatke nabrojane u članku 19. Kodeksa.	DA	
4.	Sastav	20	Nadzorni odbor napravio je profil nadzornog odbora koji određuje najmanji broj članova te kombinaciju vještina, znanja i obrazovanja, kao i profesionalnog i praktičnog iskustva koje se zahtijeva u nadzornom odboru.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

4.	Potpora	33	Društvo je odredilo osobu koja će obavljati poslove tajnika društva.	NE	Ne postoji potreba
4.	Potpora	33	U skladu sa statutom i/ili drugim internim aktima društva, tajnik društva odgovoran je da se postupa u skladu s procedurama nadzornog odbora, za savjetovanje nadzornog odbora o pitanjima upravljanja, pružanje potpore predsjedniku nadzornog odbora te pomaganje nadzornom odboru i njegovim odborima kako bi učinkovito funkcionirali.	NE	Ne postoji potreba
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	34	Opis poslova članova nadzornog odbora i/ili interni akti društva predviđaju obvezu dostave svih materijala potrebnih za sjednicu nadzornog odbora njihovim članovima najkasnije tjedan dana prije sjednice.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	34	Opis poslova odbora nadzornog odbora i/ili interni akti društva predviđaju obvezu dostave svih materijala potrebnih za sjednicu odbora nadzornog odbora njihovim članovima najkasnije tjedan dana prije sjednice.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	35	Statut i/ili interni akti društva predviđaju da zapisnik sa sjednice nadzornog odbora mora biti dostupan svim članovima nadzornog odbora.	DA	
4.	Kvaliteta i pravodobnost informacija	35	Zapisnici sa sjednica nadzornog odbora sadrže informacije o rezultatima glasanja, uključujući i detalje o glasanju 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 predsjednik ili zamjenik predsjednika nadzornog odbora.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	40	Ocjenjivanje nadzornog odbora uključilo je ocjenu svih okolnosti navedenih u članku 40. Kodeksa.	DA	
4.	Ocjenjivanje nadzornog odbora	41	Godišnje izvješće uključuje izvješće o ocjeni nadzornog odbora i njegovih članova u kojem su ocjenjene sve okolnosti navedene u članku 41. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	42	Dužnosti uprave uključuju sve aktivnosti navedene u članku 42. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	43	Uprava je usvojila, a nadzorni odbor je odobrio, poslovnik o radu uprave koji definira sve navedeno u članku 43. Kodeksa.	DA	
5.	Dužnosti uprave	44	U slučaju grupe, uprava vodećeg društva ima obvezu osigurati djelotvoran nadzor nad aktivnostima drugih društava u grupi.	DA	
5.	Dužnosti uprave	44	Statut i/ili interni akti društva sadrže pravila koja uređuju odgovornosti i postupke izvještavanja na nivou vodećeg društva i društava kćeri.	DA	

**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

5.	Sastav	45	Nadzorni odbor osigurava da uprava održava profil uprave koji određuje najmanji broj članova te kombinaciju članova koji posjeduju vještine, znanja i obrazovanje, kao i profesionalno i praktično iskustvo koje se zahtijeva za upravu.	DA	
5.	Predsjednik	46	Propisana je odgovornost predsjednika uprave za sve aktivnosti navedene u članku 46. Kodeksa.	DA	
5.	Ograničenja drugih imenovanja	47	Internim aktima društva predviđeno je da članovi uprave moraju pribaviti prethodnu suglasnost nadzornog odbora prije prihvaćanja imenovanja u upravu ili nadzorni odbor društva koje nije dio iste grupe.	DA	
5.	Ograničenja drugih imenovanja	47	Internim aktima društva predviđena je zabrana da članovi uprave drže više od dvije pozicije u upravi ili nadzornom odboru drugih takvih društava.	DA	
5.	Ocjena uprave	48	Nadzorni odbor u posljednjih 12 mjeseci ocijenio je djelotvornost aranžmana za suradnju između nadzornog odbora i uprave, kao i adekvatnost podrške i informacija koje prima od uprave.	DA	
5.	Ocjena uprave	48	Rezultati ocjene aranžmana za suradnju između nadzornog odbora i uprave uključeni su u godišnje izvješće.	NE	Po potrebi
5.	Ocjena uprave	49	Uprava je ocijenila vlastitu djelotvornost kao i djelotvornost pojedinih članova u posljednjih 12 mjeseci.	DA	
5.	Ocjena uprave	49	Uprava je izvjestila nadzorni odbor o zaključcima u vezi ocjene vlastite djelotvornosti i djelotvornosti pojedinih članova.	DA	
6.	Uloga odbora za primitke	50	Dužnosti odbora za primitke uključuju sve aktivnosti navedene u članku 50. Kodeksa.	DA	
6.	Primici članova uprave	51	Nadzorni odbor određuje godišnje primitke svakog člana uprave, utemeljene na preporukama odbora za primitke i u skladu s odobrenom politikom primitaka.	DA	
6.	Primici članova uprave	52	Razina primitaka članova uprave uzima u obzir dogovorenu strategiju, sklonost preuzimanju rizika, gospodarsko okruženje unutar kojeg društvo posluje te plaće i uvjete radnika unutar društva.	DA	
6.	Primici članova uprave	53	Politika primitaka propisuje da član uprave ne smije raspolagati s dionicama koje su mu dodijeljene kao dio primitka najmanje dvije godine od dana na koji su mu dodijeljene.	NE	Nije bilo dodjela
6.	Primici članova uprave	53	Politika primitaka propisuje da član uprave ne smije iskoristiti dioničke opcije koje su mu dodijeljene kao dio primitka najmanje dvije godine od dana na koji su mu dodijeljene.	NE	Nije bilo dodjela
6.	Primici članova uprave	53	Politika primitaka uključuje odredbe koje pobliže utvrđuju okolnosti u kojima bi dio primitaka člana uprave bio zadržan ili bi se tražilo njihov povrat.	DA	
6.	Primici članova nadzornog odbora	54	Razina primitaka za predsjednika nadzornog odbora te za druge članove nadzornog odbora odražava njihovu vremensku opterećenost i odgovornosti, uključujući vremensku opterećenost i odgovornosti u odborima nadzornog odbora.	DA	
6.	Primici članova nadzornog odbora	55	Politika primitka i/ili interni akti društva zabranjuju uključivanje varijabilnih elementa ili drugih elementa povezanih s uspješnošću poslovanja u primitke nadzornog odbora.	DA	
6.	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 vanjskim revizorom	s 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 vanjskim revizorom	s 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 vanjskim revizorom	s 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 vanjskim revizorom	s 64	Propisana je odgovornost Revizijskog odbora za nadgledanje, neovisnost i objektivnost vanjskog revizora.	DA	
7.	Odnosi vanjskim revizorom	s 64	Revizijski odbor odobrio je politiku o dozvoljenim nerevizorskim uslugama koje pruža vanjski revizor.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 65	Revizijski odbor ocijenio je djelotvornost upravljanja rizicima i sustava unutarnje kontrole kao cjeline najmanje jednom godišnje.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 65	Revizijski odbor po potrebi daje preporuke nadzornom odboru i upravi društva u vezi djelotvornosti upravljanja rizicima i sustava unutarnje kontrole.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 66	Društvo održava djelotvoran sustav upravljanja rizicima koji osigurava pouzdano prepoznavanje rizika, mjerenje, odgovore, prijavljivanje i njihovo nadziranje.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 66	Društvo je odredilo jasne unutarnje odgovornosti za održavanje sustava upravljanja rizicima te jasnu proceduru održavanja kontakata odgovornih osoba s revizijskim odborom.	DA	
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 67	Društvo je ustanovilo funkciju unutarnje revizije odgovornu za nadziranje djelotvornosti sustava unutarnje kontrole, uključujući upravljanje rizicima.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 67	Revizijski odbor odobrio je plan unutarnje revizije u posljednjih 12 mjeseci.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 67	Revizijski odbor zaprima izvješća unutarnjeg revizora i nadzire provedbu njegovih preporuka.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 68	Revizijski odbor obavezan je nadzornom odboru preporučiti imenovanje ili razrješenje voditelja funkcije unutarnje revizije.	NE	Ne postoji unutarnji revizor
7.	Upravljanje rizicima unutarnja kontrola	i 68	Ako u društvu ne postoji funkcija unutarnje revizije, revizijski odbor je jednom u posljednjih 12 mjeseci ocijenio potrebu za tom funkcijom u sklopu svoje ocjene sustava unutarnjih kontrola.	DA	
7.	Prijava nepravilnosti	69	Uprava je, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora, usvojila postupak za prijavljivanje kršenja zakona ili unutarnjih pravila društva, stvarnih ili u slučaju da postoji sumnja u kršenje.	DA	

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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

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

### Izvešće o reviziji nekonsolidiranih financijskih izvještaja

#### Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja Društva TERRA FIRMA d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022. godine, nekonsolidirani račun dobiti i gubitka, nekonsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz nekonsolidirane financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani financijski izvještaji, osim za učinke pitanja opisanih u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku s osnovom za mišljenje s rezervom fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

#### Osnova za mišljenje s rezervom

- 1) Društvo na poziciji ulaganja u nekretnine ima iskazanu vrijednost nekretnina i zemljišta u iznosu od 19.057.280 Kn koje se mjere po modelu fer vrijednosti. Društvo nema knjižene ažurirane procjene u 2022. godini. Dio nekretnina je sveden na fer vrijednost u 2019. godini kada su provedene zadnje procjene dok je dio nekretnina nabavljen na javnim dražbama u razdoblju od 2018. do 2022. 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 2022. godine u slučaju knjiženja ažuriranih procjena, pa postoji mogućnost da je imovina precijenjena ili podcijenjena.
- 2) Društvo na dan 31. prosinca 2022. godine ima iskazanu financijsku imovinu s osnove udjela u ovisna društva u iznosu od 7.136.843 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 koji 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 s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje s rezervom.

### Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije nekonsolidiranih 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 priopćiti u našem izvješću.

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

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

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

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

### Odgovornosti revizora za reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja

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

značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

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

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza nekonsolidiranih 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, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u nekonsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj nekonsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

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

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji nekonsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg

razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

#### [Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima](#)

1. Na dan 21. lipnja 2022. godine imenovala nas je Skupština Društva temeljem prijedloga Uprave Društva da obavimo reviziju financijskih izvještaja za 2022. godinu.
2. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije financijskih izvještaja Društva za 2018. godinu do revizije financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu što ukupno iznosi 5 godina.
3. U reviziji financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 518.882 kuna koji predstavlja približno 1,5% od ukupne imovine jer se Društvo bavi nekretninskim biznisom i holding je društvo te ima značajan iznos imovine.
4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.
5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

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

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

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

## Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje

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

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

Uprava Društva također je odgovorna za:

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

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

## Odgovornosti revizora

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

## Obavljeni postupci

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

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

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

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnje izvješće, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u, označeni i sva označavanja ispunjavaju sljedeće zahtjeve:

- korišten je XBRL jezik za označavanje,
- korišteni su elementi osnovne taksonomije navedene u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
- oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

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

### Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještajivprezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene nekonsolidirane financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

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

Zagreb, 4. travnja 2023. godine

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

Strojarska cesta 20, 10 000 Zagreb, RH

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

  
Mirela Copot Marjanović  
Direktor, ovlaštenu 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 2022.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Prihodi od prodaje	7	5.944.002	5.164.432
Ostali prihodi	8	423.897	190.249
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>6.367.899</b>	<b>5.354.681</b>
Troškovi sirovina i materijala		369.305	175.700
Troškovi vanjskih usluga	9	557.183	676.634
Troškovi osoblja	10	445.908	342.201
Amortizacija		191.777	44.871
Ostali troškovi	11	465.692	176.299
Ostali poslovni rashodi	12	92.797	1.836.357
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>2.122.662</b>	<b>3.252.062</b>
Financijski prihodi	13	628.181	65.603
Financijski rashodi	14	297.968	275.603
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>6.996.080</b>	<b>5.420.284</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>2.420.630</b>	<b>3.527.665</b>
<b>DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>4.575.450</b>	<b>1.892.619</b>
Porez na dobit	15	460.108	185.154
<b>DOBIT RAZDOBLJA</b>		<b>4.115.342</b>	<b>1.707.465</b>
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		273.874	79.099
Prodaja i promjena ulaganja u vrijednosne papire		-	-
<b>Ostali sveobuhvatni dobitak/ (gubitak)</b>		<b>273.874</b>	<b>79.099</b>
Porez na dobit		-	-
<b>Neto ostali sveobuhvatni dobitak/(gubitak)</b>		<b>273.874</b>	<b>79.099</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNA DOBIT</b>		<b>4.389.216</b>	<b>1.786.564</b>
<b>Dobit po dionici</b>		<b>121,92</b>	<b>49,63</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2022.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Nematerijalna imovina		19.525	47.502
Postrojenja i oprema	16	488.985	613.133
Ulaganja u nekretnine	17	19.057.280	15.976.530
Ulaganja u ovisna društva	18	7.136.143	6.553.453
Dugotrajna potraživanja	19	433.300	2.100.000
		<b>27.135.233</b>	<b>25.290.618</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>			
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	20	266.390	189.752
Potraživanja od kupaca	21	47.008	2.441.351
Ostala kratkotrajna imovina		33.295	93.710
<b>Potraživanja</b>		<b>346.693</b>	<b>2.724.813</b>
Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe	22	5.458.913	2.283.128
Depoziti i slično		-	12.050
Ostala financijska imovina	23	913.284	1.414.740
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>		<b>6.372.197</b>	<b>3.709.918</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti</b>	24	<b>613.929</b>	<b>468.151</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>7.332.819</b>	<b>6.902.882</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>34.468.052</b>	<b>32.193.500</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak  
NA DAN 31. PROSINCA 2022.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni kapital	25	3.600.000	3.600.000
Kapitalne rezerve	26	21.363.005	21.363.005
Zakonske rezerve		180.000	180.000
Rezerve fer vrijednosti	27	(3.936.708)	(4.210.582)
Zadržana dobit		1.419.802	(287.663)
Dobit poslovne godine		<u>4.115.342</u>	<u>1.707.465</u>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>		<b><u>26.741.441</u></b>	<b><u>22.352.225</u></b>
Obveze za zajmove i depozite	28	6.632.267	8.798.282
Obveze za kamate		18.411	19.973
Obveze prema dobavljačima	29	42.845	26.536
Obveze za porez na dobit	30	336.675	185.153
Ostale kratkoročne obveze	31	<u>696.413</u>	<u>811.331</u>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b><u>7.726.611</u></b>	<b><u>9.841.275</u></b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>		<b><u>34.468.052</u></b>	<b><u>32.193.500</u></b>



**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2022.**

(u kunama)	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve fer vrijednosti	Preneseni gubitak	Dobit tekuće godine	Ukupno
<b>31. prosinca 2020.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(4.289.681)</b>	<b>(1.120.949)</b>	<b>833.285</b>	<b>20.565.660</b>
Prijenos dobiti 2020. godine	-	-	-	-	833.286	(833.285)	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	79.099	-	-	79.099
Dobit 2021. godine	-	-	-	-	-	1.707.465	1.707.465
<b>31. prosinca 2021.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(4.210.582)</b>	<b>(287.663)</b>	<b>1.707.465</b>	<b>22.352.225</b>
Prijenos dobiti 2021. godine	-	-	-	-	1.707.465	(1.707.465)	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	273.874	-	-	273.874
Dobit 2022. godine	-	-	-	-	-	4.115.342	4.115.342
<b>31. prosinca 2022.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(3.936.708)</b>	<b>1.419.802</b>	<b>4.115.342</b>	<b>26.741.441</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****NEKONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2022.**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
<b>Dobit prije poreza</b>	<b>4.575.450</b>	<b>1.892.619</b>
Amortizacija	191.777	44.871
Dobitak od prodaje ulaganja u nekretnine	8.110.240	(2.535.855)
Dobitak od financijskih instrumenata	1.666.700	-
<b>Dobit prije promjena radnog kapitala</b>	<b>14.544.167</b>	<b>(598.365)</b>
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	2.394.343	(2.323.940)
(Povećanje) / smanjenje ostalih kratkotrajnih potraživanja	(127.606)	(108.862)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima	16.309	(1.461)
Povećanje / (smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	252.980	709.292
Plaćeni porez na dobit	-	(185.154)
<b>NETO PRIMICI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>16.541.615</b>	<b>(2.508.490)</b>
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Kupljena oprema	(47.561)	(597.535)
Ulaganja u nekretnine	(11.182.451)	(8.308.179)
Financijski instrumenti	-	(2.100.000)
Prodaja ulaganja u nekretnine	-	11.116.506
Osnivanje ovisnog društva	(309.446)	-
Primici / (izdaci) od investicijskih aktivnosti	501.456	299.003
<b>NETO (IZDACI) / PRIMICI OD INV. AKTIVNOSTI</b>	<b>(11.038.002)</b>	<b>409.795</b>
<b>NOVČANI TOK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Primljene pozajmice	-	7.174.052
Povrat primljenih pozajmica	(5.357.835)	(5.622.960)
<b>NETO PRIMICI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(5.357.835)</b>	<b>1.551.092</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>468.151</b>	<b>1.015.754</b>
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>145.778</b>	<b>(547.603)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>613.929</b>	<b>468.151</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor  
Zagreb, 4. travnja 2023. godine

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

**1. OPĆE INFORMACIJE**

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

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

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

Osnovne djelatnosti društva su:

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

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2022. godine prikazana je u bilješci 25.

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

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

U Društvu je krajem 2022. godine bilo zaposleno pet djelatnika (2021.: 5 djelatnika).

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

## **1. OPĆE INFORMACIJE (NASTAVAK)**

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

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2022. godine i do datuma odobrenja financijskih izvještaja bili su.:

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

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

## **2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA**

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

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

Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Društva su slijedeći:

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

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

### **2.1. Imovina društva**

Sukladno Statutu, imovina društva može se sastojati od:

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

**2.1. Imovina društva (nastavak)**

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

**2.1.1. Ulaganja u nekretnine**

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

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

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

**2.1.2. Ostala ulaganja u nekretnine**

Pod ostalim ulaganjima u nekretnine podrazumijevaju se:

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

**2.1.3. Ulaganja u vrijednosne papire**

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

**2.1.4. Novčani depoziti**

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

**2.1.5. Opcijski i terminski poslovi**

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

**3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

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

**3.1. Izjava o usklađenosti**

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

Financijske izvještaje odobrila je Uprava dana 4. travnja 2023. 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.

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

### **3.4. Izvještajna valuta**

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

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

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

Imovina se klasificira kao kratkotrajna imovina kada:

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

Sva ostala imovina se klasificira kao dugotrajna imovina.

Obveza se smatra kratkoročnom kada:

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

Sve ostale obveze se smatraju dugoročnim.

### **3.6. Priznavanje prihoda**

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

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

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

### **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 2022. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,535 kn za 1 euro (31. prosinca 2021. godine 7,517 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 prijeboj tekuće porezne obveze i imovine te ukoliko se odnose na poreze koje je obračunalo isto porezno tijelo na isti oporezivi subjekt ili na različite porezne subjekte, ali oni namjeravaju podmiriti tekuće porezne obveze i imovinu na neto osnovi ili svoju poreznu imovinu i obveze realizirati istovremeno.

#### **(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. Nematerijalna imovina**

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

**3.11. Ulaganja u nekretnine**

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

Priznavanje

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

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

Mjerenje

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

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

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

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

Prestanak priznavanja

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

**3.12. Postrojenja i oprema**

Početno priznavanje

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

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

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.**

---

**3.12. Postrojenja i oprema (nastavak)**

Naknadni troškovi

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

Amortizacija

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

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

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

	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Oprema	2-5 godina	2-5 godina

**3.13. Ulaganja u ovisna društva**

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

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

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

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

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

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

**3.14. Financijski instrumenti**

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

***Financijska imovina***

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

Društvo u sklopu redovnog poslovanja koristi primarne financijske instrumente:

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

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

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

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

Nakon početnog priznavanja, subjekt mjeri financijsku imovinu po:

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

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

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

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

**3.14. Financijski instrumenti (nastavak)**

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

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

Prestanak priznavanja financijske imovine

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada:

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

*Umanjenje vrijednosti financijske imovine:*

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

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

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

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

*Značajan porast kreditnog rizika*

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

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

**3.14. Financijski instrumenti (nastavak)**

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

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

Očekivana buduća kretanja

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

Prestanak priznavanja financijske imovine

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada:

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

Prijenos financijske imovine

Subjekt prenosi financijsku imovinu kada

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

**Financijske obveze**

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

Ostale financijske obveze

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

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

**3.14. Financijski instrumenti (nastavak)**

*Prestanak priznavanja*

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

**3.15. 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.

**3.16. Novac i novčani ekvivalenti**

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

**3.17. 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

**3.18. 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 izvještajima, 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. Događaji koji ne zahtijevaju usklađivanje prikazani su u bilješkama kada su značajni.

## **4. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA**

### **4.1. Novi standardi i dopune standarda**

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS).

Od 1. siječnja 2022. godine su stupili na snagu slijedeći izmijenjeni standardi koji nisu imali materijalni utjecaj na financijska izvješća Društva:

- **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. Odbor za MSFI-jeve izdao je izmjene MSFI-ja ograničenog opsega kako slijedi:

- **MSFI 3 Poslovne kombinacije (Izmjene i dopune)** uključuje ažuriranje prethodne reference na Konceptualni okvir za financijsko izvještavanje na trenutnu verziju Konceptualnog okvira izdanog u 2018. bez promjene računovodstvenih zahtjeva za poslovne kombinacije.
- **MRS 16 Nekretnine, postrojenja i oprema (Izmjene i dopune)** zabranjuje društvu umanjenje troška nekretnina, postrojenja i opreme za iznose dobivene od prodaje stavki proizvedenih tijekom pripreme imovine za namjeravanu upotrebu. Umjesto toga, društvo takav prihod od prodaje i povezane troškove iskazuje u računu dobiti i gubitka.
- **MRS 37 Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina (Izmjene i dopune)** precizira koje troškove društvo uključuje u određivanje troška ispunjenja ugovora u svrhu procjene je li ugovor štetan. Izmjene pojašnjavaju da troškovi koji se izravno odnose na ugovor o isporuci dobara ili usluga uključuju i inkrementalne troškove i alokaciju troškova izravno povezanih s ugovornim aktivnostima
- **Godišnja poboljšanja 2018-2020** uključuju manje izmjene i dopune **MRS-a 1 Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, MSFI-ja 9 Financijski instrumenti, MRS-a 41 Poljoprivreda** i prateće ilustrativne primjere uz **MSFI-ja 16 Najmovi**.

#### **4.1. Novi standardi i dopune standarda (nastavak)**

Usvajanje ovih izmjena nije imalo značajnog utjecaja na financijske izvještaje Društva.

- **MSFI 16 Najmovi – COVID-19 olakšice za najam nakon 30. lipnja 2021. godine (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. travnja 2021. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena uključivo u financijskim izvještajima koji još nisu odobreni za objavu na datum izdavanja izmjena i dopuna. U ožujku 2021. godine, Odbor za MSFI-jeve izmijenio je i dopunio uvjete vezane za praktične olakšice najmoprimcima, koje su nastale kao izravna posljedica pandemije COVID-19, od primjene smjernica o računovodstvu modifikacije najma iz MSFI-ja 16. Nastavno na izmjene i dopune, praktične olakšice sad se primjenjuju na najmove za koje svako smanjenje plaćanja najma utječe samo na plaćanja koja su izvorno dospjela na datum 30. lipnja 2022. godine ili prije njega, uz uvjet da su svi ostali uvjeti primjene praktične olakšice zadovoljeni.

Uprava procjenjuje da usvajanje ove izmjene neće imati značajnog utjecaja na financijske izvještaje Društva.

#### **4.2. Standardi i tumačenja koji još nisu usvojeni**

Objavljeno je nekoliko novih standarda i smjernica koji su obvezni za izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine. Novi standardi i smjernice neće imati materijalni utjecaj na financijska izvješća Društva:

- **MRS 1 Prezentacija financijskih izvještaja i MSFI smjernica 2: Objava računovodstvenih politika (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2023. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena. Izmjene i dopune pružaju smjernice za primjenu prosudbi o značajnosti na objave računovodstvenih politika. Posebno, izmjene i dopune MRS-a 1 zamjenjuju zahtjev za objavom „značajnih“ računovodstvenih politika sa zahtjevom za objavu „materijalnih“ računovodstvenih politika. Također, dodane su smjernice i ilustrativni primjeri radi pomoći kod primjene koncepta materijalnosti prilikom prosudbi o objavama računovodstvenih politika. Izmjene i dopune još nisu usvojene na razini Europske Unije.

- **MRS 8 Računovodstvene politike, promjene u računovodstvenim procjenama i pogreške: Definicija računovodstvenih procjena (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2023. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena, i primjenjuju se na promjene u računovodstvenim politikama i promjene u računovodstvenim procjenama nastale na ili nakon početka tog razdoblja. Izmjene i dopune uvode novu definiciju računovodstvenih procjena pri čemu se iste definiraju kao novčani iznosi u financijskim izvještajima podložni neizvjesnosti mjerenja. Također, izmjene i dopune pojašnjavaju promjene u računovodstvenim procjenama i njihovo razlikovanje u odnosu na promjene računovodstvenih politika i ispravljanje pogrešaka. Izmjene i dopune još nisu usvojene na razini Europske Unije.



**4.2. Standardi i tumačenja koji još nisu usvojeni (nastavak)**

- **MRS 12 Porezi na dobit: Odgođeni porez vezan za imovinu i obveze koje nastaju iz jedinstvene transakcije (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2023. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena. U svibnju 2021. godine Odbor za MSFI-jeve izdao je izmjene i dopune MRS-a 12 koje sužavaju opseg iznimke iz MRS-a 12 vezane za inicijalno priznavanje i određuju kako društva iskazuju odgođeni porez na transakcije kao što su najmovi i obveze za demontažu. Sukladno izmjenama i dopunama, iznimka inicijalnog priznavanja ne primjenjuje se na transakcije koje kod inicijalnog priznavanja dovode do jednakih iznosa oporezivih i odbitnih privremenih razlika. Iznimka se primjenjuje samo ako priznavanje imovine i obveza po najmu (ili obveze i imovine za demontažu) dovodi do oporezivih i odbitnih privremenih razlika koje nisu jednake. Izmjene i dopune još nisu usvojene na razini Europske Unije.

- **MRS 1 Prezentacija financijskih izvještaja: Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2024. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena te će se morati primjenjivati retroaktivno u skladu s odredbama MRS-a 8. Cilj izmjena i dopuna je pojasniti načela MRS-a 1 za klasifikaciju obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih.

Izmjenama i dopunama se pojašnjava značenje prava na odgodu namire, zahtjeva da to pravo postoji na kraju izvještajnog razdoblja, da namjera Uprave ne utječe na kratkoročnu ili dugoročnu klasifikaciju te da mogućnosti druge ugovorne strane koje bi mogle rezultirati namirom prijenosom vlastitih vlasničkih instrumenata ne utječu na kratkoročnu ili dugoročnu klasifikaciju. Također, izmjenama i dopunama se navodi da će samo kovenanti kojih se subjekt mora pridržavati na ili prije datuma izvještavanja utjecati na klasifikaciju obveze. Dodatne objave potrebne su i za dugoročne obveze koje proizlaze iz ugovora o kreditu koji uključuju kovenante koje treba ispoštovati unutar dvanaest mjeseci nakon izvještajnog razdoblja. Izmjene i dopune još nisu usvojene na razini Europske Unije.

- **MSFI 16 Najmovi: Obveza za najam u povratnom najmu (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2024. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena. Izmjenama i dopunama se nastoje poboljšati zahtjevi koje prodavatelj-najmoprimac koristi za mjerenje obveze za najam koja proizlazi iz transakcije povratnog najma u MSFI-ju 16, dok se njime ne mijenja računovodstvo najmova koji nisu povezani s transakcijama povratnih najmova. Posebno, prodavatelj-najmoprimac određuje "plaćanja najma" ili "prilagođena plaćanja najma" na takav način da prodavatelj-najmoprimac ne prizna ikakav iznos dobiti ili gubitka koji se odnosi na pravo korištenja koje zadržava. Primjena ovih zahtjeva ne sprječava prodavatelja-najmoprimca da u računu dobiti ili gubitka prizna bilo kakvu dobit ili gubitak koji se odnosi na djelomični ili potpuni raskid najma. Prodavatelj-najmoprimac retroaktivno primjenjuje izmjene i dopune u skladu s MRS-om 8 na transakcije povratnog najma u koje je ušao nakon datuma početne primjene, što je početak godišnjeg izvještajnog razdoblja u kojem je subjekt prvi put primijenio MSFI 16. Izmjene i dopune još nisu usvojene na razini Europske Unije.

**4.2. Standardi i tumačenja koji još nisu usvojeni (nastavak)**

- **Izmjene i dopune MSFI 10 Konsolidirani financijski izvještaji i MRS 28 Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate: prodaja ili doprinos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata.**

Izmjenama i dopunama se rješava pitanje priznate nedosljednosti između zahtjeva MSFI-ja 10 i MRS-a 28, u postupanju s prodajom ili doprinosom imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata. Glavna posljedica izmjena je da se puni dobitak ili gubitak priznaju kada transakcija uključuje poslovanje (bez obzira na to je li smješteno u ovisnom društvu). Djelomični dobitak ili gubitak priznaje se kada transakcija uključuje imovinu koja ne čini poslovanje, čak i ako je ta imovina smještena u ovisnom društvu. Odbor za MSFI-jeve je u prosincu 2015. godine odgodio datum stupanja na snagu ove izmjene i dopune na neodređeno vrijeme do ishoda svojeg istraživačkog projekta o računovodstvenoj metodi udjela. Izmjene i dopune još nisu usvojene na razini Europske Unije.

Društvo trenutno procjenjuje utjecaj novih standarda i smjernica na svoja financijska izvješća, ali se ne očekuje da će novi standardi i tumačenja značajno utjecati na ista.

**5. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE**

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

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

a) Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine

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

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

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

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

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

b) Umanjenje vrijednosti ulaganja u ovisna društva

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

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

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

**6. ODREĐIVANJE FER VRIJEDNOSTI**

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

Postoje tri razine fer vrijednosti:

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

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

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****7. PRIHODI OD PRODAJE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Dobitci od prodaje nekretnina	4.491.201	4.362.212
Prihod od najma nekretnina	1.452.801	802.220
	<b>5.944.002</b>	<b>5.164.432</b>

**8. OSTALI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Prihodi od prefakturiranih troškova	346.658	189.436
Prihod od državnih potpora	67.793	-
Ostalo	9.446	813
	<b>423.897</b>	<b>190.249</b>

**9. TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Usluge tekućeg održavanja	149.411	340.636
Ostali vanjski troškovi	279.652	241.062
Intelektualne usluge /i/	60.218	36.157
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	28.141	28.142
Usluge revizije	39.761	30.637
	<b>557.183</b>	<b>676.634</b>

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

**10. TROŠKOVI OSOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Neto plaće i nadnice	302.784	239.772
Porezi i doprinosi iz plaće /i/	92.071	63.523
Doprinosi na plaću /i/	51.053	38.906
	<b>445.908</b>	<b>342.201</b>

/i/ Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Troškovi osoblja uključuju 78.971 Kn (2021: 60.659 Kn) doprinosa obračunatih u obvezni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak bruto plaća zaposlenika. Društvo je na dan 31.12.2022. imalo 5 zaposlenih (31.12.2021.: 5).

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****11. OSTALI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Troškovi pričuva za održavanje zgrada	80.321	70.639
Ostali troškovi zaposlenih /i/	78.944	42.740
Naknada Zagrebačkoj burzi	20.400	20.400
Troškovi platnog prometa i bankarske naknade	6.539	5.282
Troškovi stečajnog postupka iz kupljenih potraživanja	232.835	-
Ostalo	46.653	37.238
	<b>465.692</b>	<b>176.299</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. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Otpisi nenaplaćenih potraživanja od kupaca	66.762	-
Rashod od prodaje dugotrajne imovine	12.626	1.826.357
Ostalo	13.409	10.000
	<b>92.797</b>	<b>1.836.357</b>

**13. FINANCIJSKI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Prihodi od kamata unutar grupe	133.731	58.200
Prihodi od kamata izvan grupe	1.213	1.204
Pozitivne tečajne razlike	558	5.885
Prihodi od udjela poduzetnika unutar grupe	946	-
Prihod od ulaganja iz kupljenih potraživanja	465.000	-
Ostali financijski prihodi	26.733	314
	<b>628.181</b>	<b>65.603</b>

**14. FINANCIJSKI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Trošak kamata	297.205	269.272
Negativne tečajne razlike	763	6.304
Ostalo	-	27
	<b>297.968</b>	<b>275.603</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****15. POREZ NA DOBIT**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>	<b>4.575.450</b>	<b>1.892.619</b>
Uvećanje dobiti / smanjenje gubitka	25.628	19.661
Smanjenje dobiti / povećanje gubitka	-	-
<b>Dobit nakon smanjenja i uvećanja</b>	<b>4.601.078</b>	<b>1.912.280</b>
Preneseni porezni gubitak //	-	(60.745)
Porezna osnovica	4.601.078	1.851.535
<b>Porezni gubitak za prijenos //</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Porez na dobit</b>	<b>460.108</b>	<b>185.154</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 10% za 2022. godinu (10% za 2021. godinu) za godišnje prihode manje od 7.500.000 kn.

**16. POSTROJENJA I OPREMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Uredska i računalna oprema	6.823	15.090
Putnička vozila	54.135	72.180
Postrojenja i strojevi	428.027	525.863
	<b>488.985</b>	<b>613.133</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**
**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.**
**16. POSTROJENJA I OPREMA (NASTAVAK)**

(u kunama)

<b>Prethodna godina 2021.</b>	<b>Uredska i računalna oprema</b>	<b>Putnička vozila</b>	<b>Postrojenja i oprema</b>	<b>Ukupno</b>
<b><i>Nabavna vrijednost</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2020.	61.571	90.225	-	151.796
Povećanja	10.951	-	529.582	540.533
Otuđenje	-	-	-	-
<b>Na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b>72.522</b>	<b>90.225</b>	<b>529.582</b>	<b>692.329</b>
<b><i>Ispravak vrijednosti</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2020.	48.826	-	-	48.826
Amortizacija razdoblja	8.606	18.045	3.719	30.370
Otuđenje	-	-	-	-
<b>Na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b>57.432</b>	<b>18.045</b>	<b>3.719</b>	<b>79.196</b>
<b><i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i></b>				
<b>Na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b>15.090</b>	<b>72.180</b>	<b>525.863</b>	<b>613.133</b>
Na dan 31. prosinca 2020.	12.745	90.225	-	102.971
<b>Tekuća godina 2022.</b>	<b>Uredska i računalna oprema</b>	<b>Putnička vozila</b>	<b>Postrojenja i oprema</b>	<b>Ukupno</b>
<b><i>Nabavna vrijednost</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2021.	72.522	90.225	529.582	692.329
Povećanja	9.126	-	42.523	51.649
Otuđenje	(5.039)	-	(7.963)	(13.002)
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>76.609</b>	<b>90.225</b>	<b>564.142</b>	<b>730.976</b>
<b><i>Ispravak vrijednosti</i></b>				
Na dan 31. prosinca 2021.	57.432	18.045	3.719	79.196
Amortizacija razdoblja	12.564	18.045	132.562	163.171
Otuđenje	(210)	-	(166)	(376)
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>69.786</b>	<b>36.090</b>	<b>136.115</b>	<b>241.991</b>
<b><i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i></b>				
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>6.823</b>	<b>54.135</b>	<b>428.027</b>	<b>488.985</b>
Na dan 31. prosinca 2021.	15.090	72.180	525.863	613.133



## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2022.

#### 17. ULAGANJA U NEKRETNINE

Kretanje ulaganja u nekretnine bilo je kako slijedi:

<b>(u kunama)</b>	<b>Nekretnine</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2020.</b>	<b>16.249.003</b>
Kupnja	7.784.831
Ulaganje	523.347
Prodaja	(8.580.651)
<b>Na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b>15.976.530</b>
Kupnja	10.950.616
Ulaganje	227.372
Prodaja	(8.097.238)
<b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>	<b>19.057.280</b>

Ukupna knjigovodstvena vrijednost nekretnina koje su pod hipotekom iznosi 2.660.633 Kn. Nekretnine upisane u zk.ul. 3453 k.o. Oroslavje, zk.ul. 6165 k.o. Solin i zk.ul. 13234 k.o. Zadar (za zajam 4.500.000 Kn) i zk.ul. 1563 k.o. Samobor ( za zajam 1.000.000 Kn), dane su u zalog za osiguranje primljenih zajmova.

U tijeku 2022. godine Društvo je ostvarilo 1.452.801 Kn (2021: 802.220 Kn) prihoda od najma dijela nekretnina i opreme.

Direktni operativni troškovi ulaganja u nekretnine koji generiraju prihode od najma iznose 254.166 Kn (2021. : 508.202 Kn), a sastoje se od troškova komunalnih usluga, troškova popravaka i održavanja.

#### 18. ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

Pregled ulaganja u ovisna društva:

<b>Naziv društva</b>	<b>%</b>	<b>Aktivnost</b>	<b>Neto imovina na dan 31.12.2022.</b>	<b>Neto imovina na dan 31.12.2021.</b>
Rakalj d.o.o.	100	Nekretnine	4.669.586	4.689.862
Terra Tison d.o.o.	100	Nekretnine	1.886.642	1.711.637
Taurus Ulaganja d.o.o.	100	Usluge	(35.367)	-
Falarica d.o.o.	50	Nekretnine	309.332	122.812
Terra West d.o.o.	50	Nekretnine	23.078	29.142
Indigo Centar d.o.o.	50	Nekretnine	265.787	-
Terra Pharos d.o.o.	50	Nekretnine	17.085	-
			<b>7.136.143</b>	<b>6.553.453</b>

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****19. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA**

Ostala dugotrajna financijska imovina odnosi se u 2022. godini na kupljena dugotrajna potraživanja u iznosu 433.300 Kn.

**20. POTRAŽIVANJA OD PODUZETNIKA UNUTAR GRUPE**

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

**21. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

*Financijska imovina po amortiziranom trošku*

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Potraživanja za najmove	4.500	85.400
Potraživanja od prodaje nekretnina	-	2.324.000
Potraživanja za režijske troškove	42.508	31.951
	<b>47.008</b>	<b>2.441.351</b>

**22. DANI ZAJMOVI PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE**

*Financijska imovina po amortiziranom trošku*

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Rakalj d.o.o.	478.499	469.098
Terra Tison d.o.o.	764.072	622.830
Falarica d.o.o.	764.250	764.700
Terra West d.o.o.	1.446.738	426.500
Indigo Centar d.o.o.	725.000	-
Terra Pharos d.o.o.	1.230.354	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	50.000	-
	<b>5.458.913</b>	<b>2.283.128</b>

Kamatna stopa na dane zajmove poduzetnicima unutar grupe iznosi 2,68% i svi zajmovi dospijevaju tijekom 2023. godine.

**23. OSTALA FINANCIJSKA IMOVINA**

Ostala financijska imovina u iznosu od 913.284 Kn (2021.: 1.414.740 Kn) odnosi se na jamčevine koje su uplaćene Financijskoj agenciji za sudjelovanje u javnim dražbama. Ova financijska imovina vrednuje se po amortiziranom trošku.

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2022.

#### 24. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

(u kunama)	2022.	2021.
Računi u bankama – kunski	584.222	468.151
Računi u bankama – devizni	29.707	-
	<u>613.929</u>	<u>468.151</u>

Na dan 31. prosinca 2022. godine bilo je ukupno 29.707 Kn u stranoj valuti odnosno EUR.

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

(u kunama)	2022.	2021.
Baa2	613.929	468.151
	<u>613.929</u>	<u>468.151</u>

#### 25. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva u iznosu od 3.600.000 kuna (2021.: 3.600.000 kuna) podijeljen je na 36.000 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100 kn (2021.: 100 kn).

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2022. godine bila je kako slijedi:

	%
Zvonimir Vukadin	76,50
HPB d.d. skrbnički račun	4,82
Hrvoje Vukosav	1,53
Đorđe Šušter	1,10
Boštjan Vovk	0,83
Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	0,76
Željko Cvijanović	0,75
Ivana Andabaka	0,74
Marijan Vuković	0,69
Igor Likar	0,67
Ostali dioničari	11,61
	<u>100,00</u>

#### 26. KAPITALNE REZERVE

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

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****27. REZERVE FER VRIJEDNOSTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Na dan 1. siječnja	(4.210.582)	(4.289.682)
Svođenje na fer vrijednost ulaganja u poslovne udjele	273.874	79.100
	<b>(3.936.708)</b>	<b>(4.210.582)</b>

**(u kunama)**

<b>Udjel</b>	<b>Ukupno nerealizirani dobitci (gubitci) na dan 31.12.2022.</b>
Rakalj d.o.o.	(3.670.949)
Terra Tison d.o.o.	(516.858)
Falarica d.o.o.	299.332
Terra West d.o.o.	13.078
Terra Pharos d.o.o.	7.085
Indigo Centar d.o.o.	(18.659)
Taurus Ulaganja d.o.o.	(49.737)
<b>Ukupno</b>	<b>(3.936.708)</b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****28. OBVEZE ZA ZAJMOVE***Financijske obveze po amortiziranom trošku*

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
<i>Kratkoročne obveze</i>		
Obveze za zajmove - pravne osobe /i/	5.000.000	4.500.000
Obveze za zajmove - fizičke osobe /ii/	1.451.700	4.133.750
Obveze za primljene jamčevine	180.567	164.532
	<b><u>6.632.267</u></b>	<b><u>8.798.282</u></b>

/i/ Zajam je primljen od povezanog društva Geodetski Zavod d.o.o. tijekom 2022. godine temeljem zaključenog Aneksa Ugovoru o zajmu koji dopijeva dana 3. prosinca 2023. godine, kamatna stopa po ugovoru o primljenom zajmu iznosi 6% i od povezanog društva Global Invest d.o.o. tijekom 2022. godine temeljem zaključenog Ugovoru o zajmu koji dopijeva dana 21. srpnja 2023. godine, kamatna stopa po ugovoru o primljenom zajmu iznosi 5%.

/ii/ Zajmovi su primljeni od fizičkih osoba u iznosu 1.451.700 kn tijekom 2022. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu. Zajmovi su beskametni.

**29. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA***Financijske obveze po amortiziranom trošku*

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Dobavljači u zemlji	42.845	26.536
	<b><u>42.845</u></b>	<b><u>26.536</u></b>

Na dan 31.12.2022. starosna obveza prema dobavljačima prikazana je u nastavku:

<b>(u kunama)</b>	<b>Dospjelo</b>	<b>0-90 dana</b>	<b>180-270 dana</b>	<b>Preko 270 dana</b>	<b>Ukupno</b>
2022.	(1.865)	44.710	-	-	42.845
2021.	18.896	7.111	-	-	26.007

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****30. OBVEZA ZA POREZ NA DOBIT**

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Obveze za porez na dobit	336.675	185.153
	<b>336.675</b>	<b>185.153</b>

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Obveze prema zaposlenicima	35.131	25.852
Obveze za predujmove	312.632	472.500
Obveze za poreze i doprinose	348.650	312.979
	<b>696.413</b>	<b>811.331</b>

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

Kategorije financijskih instrumenata su kako je prikazano:

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
<b><i>Financijska imovina</i></b>		
Potraživanja od kupaca	47.008	2.441.351
Dane pozajmice i depoziti	5.458.913	2.295.178
Novac i novčani ekvivalenti	613.929	468.151
	<b>6.119.850</b>	<b>5.204.680</b>
<b><i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i></b>		
Obveze za primljene zajmove	6.632.267	8.798.282
Obveze prema dobavljačima	42.845	26.536
	<b>6.675.112</b>	<b>8.824.818</b>

**Fer vrijednosti financijskih instrumenata**

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

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

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.****32. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

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

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

**Upravljanje rizikom kapitala**

Gearing ratio na izvještajni dan je bio kako slijedi:

<b>(u kunama)</b>	<b>2022.</b>	<b>2021.</b>
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	613.929	468.151
Neto dug	(613.929)	(468.151)
<i>Glavnica</i>	26.741.441	22.352.225
<i>Omjer duga i glavnice</i>	-0,02	-0,02

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 umanjeње vrijednosti na 31. prosinca 2022. godine.

**Upravljanje valutnim rizikom**

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

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.**
**32. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**
**Upravljanje rizikom likvidnosti**

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

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

Analiza rizika likvidnosti

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

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

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

<b>Na dan 31. prosinca 2022. (u kunama)</b>	<b>Neto knjig. vrijednost</b>	<b>Ugovoreni novčani tokovi</b>	<b>Do godinu dana</b>	<b>Preko 5 godina</b>
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	42.845	42.845	42.845	-
	<b>42.845</b>	<b>42.845</b>	<b>42.845</b>	-
<i>Bezamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	1.451.700	1.451.700	1.451.700	-
<i>Kamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-
	<b>6.451.700</b>	<b>6.451.700</b>	<b>6.451.700</b>	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	47.008	47.008	47.008	-
Novac i novčani ekvivalenti	613.929	613.929	613.929	-
Dani zajmovi i depoziti	-	-	-	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Dani zajmovi i depoziti	5.458.913	5.458.913	5.458.913	-
	<b>6.119.850</b>	<b>6.119.850</b>	<b>6.119.850</b>	-



**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2022.**
**32. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

Na dan 31. prosinca 2021. (u kunama)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	26.536	26.536	26.536	-
	<b>26.536</b>	<b>26.536</b>	<b>26.536</b>	-
<i>Bezamatnosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	4.133.750	4.133.750	4.133.750	-
<i>Kamatnosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	4.500.000	4.500.000	4.500.000	-
	<b>8.633.750</b>	<b>8.633.750</b>	<b>8.633.750</b>	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	2.441.351	2.441.351	2.441.351	-
Novac i novčani ekvivalenti	468.151	468.151	468.151	-
Dani zajmovi i depoziti	12.050	12.050	12.050	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Dani zajmovi i depoziti	2.283.128	2.283.128	2.283.128	-
	<b>5.204.680</b>	<b>5.204.680</b>	<b>5.204.680</b>	-

**Upravljanje rizikom kamatnih stopa**

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

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

(u kunama)	2022.	2021.
Rast/pad kamatne stope u p.p.	+/- 0,5	+/- 0,5
Efekt na dobit/gubitak prije poreza (u kunama)	(50.642)	(50.642)

**BILJEŠKE UZ NEKONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2022.**
**33. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

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

Tijekom godine transakcije Društva s povezanim društvima su:

(u kunama)	2022.	2021.
<b>Financijski prihodi (bilješka 13)</b>		
Rakalj d.o.o.	12.671	13.947
Terra Tison d.o.o.	20.467	18.629
Falarica d.o.o.	23.112	18.885
Terra West d.o.o.	37.878	6.739
Terra Pharos d.o.o.	27.176	-
Indigo Centar d.o.o.	11.487	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	940	-
	<b>133.731</b>	<b>58.200</b>
<b>Financijski rashodi (bilješka 14)</b>		
Geodetski zavod d.d.	268.274	269.260
Global Invest d.o.o.	22.329	-
	<b>290.603</b>	<b>269.260</b>
<b>Potraživanja od poduzetnika unutar grupe (bilješka 20)</b>		
Rakalj d.o.o.	151.144	138.472
Terra Tison d.o.o.	64.056	43.589
Falarica d.o.o.	-	5.748
Terra West d.o.o.	39.821	1.943
Terra Pharos d.o.o.	-	-
Indigo Centar d.o.o.	11.369	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	-	-
	<b>266.390</b>	<b>189.752</b>
<b>Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe (bilješka 22)</b>		
Rakalj d.o.o.	478.499	469.098
Terra Tison d.o.o.	764.072	622.830
Falarica d.o.o.	764.250	764.700
Terra West d.o.o.	1.446.738	426.500
Indigo Centar d.o.o.	725.000	-
Terra Pharos d.o.o.	1.230.354	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	50.000	-
	<b>5.458.913</b>	<b>2.283.128</b>
<b>Primljeni zajmovi</b>		
Geodetski zavod d.d.	4.000.000	4.500.000
Global Invest d.o.o.	1.000.000	2.700.000
	<b>5.000.000</b>	<b>7.200.000</b>

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

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

Društvo je tijekom 2022. godine isplatilo naknade (mjesečna plaća) managementu u iznosu od 118.361 Kn (2021.: 109.058 Kn), dok isplaćene naknade Nadzornom odboru za 2022. godine iznose 28.141 Kn (2021.: 28.142 Kn).

**34. POTENCIJALNE OBVEZE**

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

**35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

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

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

Financijski izvještaji na stranicama od strane 19 do 56 odobreni su za predavanje Skupštini od strane Uprave dana 4. travnja 2023. godine te su potpisani u znak odobrenja.

Potpisano u ime Uprave Društva:

  
**TERRA FIRMA D.D.**  
ZALAGANJE U NEKRETNOSTI

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb