

TERRA FIRMA d.d.

ZAGREB

Godišnje izvješće za 2025. godinu

SADRŽAJ

Izvješće posloводства.....	1
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja.....	3
Odgovornost za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja.....	5
Izvješće neovisnog revizora	6
Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti.....	12
Izvještaj o financijskom položaju	13
Izvještaj o promjenama glavnice	14
Izvještaj o novčanom toku	15
Bilješke uz financijske izvještaje.....	16

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA

Uprava podnosi Godišnje izvješće o stanju Društva za svaku financijsku godinu. Godišnje izvješće o stanju Društva za financijsku godinu sa svim priložima objavljuje se na Zagrebačkoj burzi, na stranicama Hrvatske agencije za nadzor financijskih institucija i na stranicama Društva te se podnosi Glavnoj skupštini. Ovo Izvješće se podnosi Glavnoj skupštini uz godišnje financijske izvještaje, 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 (MSFI), te su revidirani u skladu s međunarodnim revizijskim standardima. Društvo također sastavlja konsolidirane financijske izvještaje za svaku financijsku godinu, u skladu s MSFI-jem, za Društvo i njegova ovisna društva (nadalje: „Grupa“). U konsolidiranim financijskim izvještajima, ovisna društva (navedena u bilješci 1 i 16) kao i sva društva nad kojima Grupa posredno ima više od pola glasačkih prava ili na neki drugi način ima kontrolu nad poslovanjem u potpunosti su konsolidirani.

Godišnje izvješće sastavljeno je sukladno Zakonu o trgovačkim društvima („ZTD“), te obuhvaća objektivno stanje u Društvu.

Temeljni kapital Društva iznosi 1.000.000 eura, te je podijeljen na 36.000 redovnih dionica na ime. Društvo na dan 31. prosinca 2025. godine ima ukupno 71 dioničara.

Dionice Društva 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 izvještajnom razdoblju trgovano je sa 1.100 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 88,75 EUR po dionici, te je ostvaren promet od 97.622 EUR.

Skupština Društva održala se 28. svibnja 2025. godine. Uprava i Nadzorni odbor dobili su razrješnicu za svoj rad u 2024. godini. Tijekom 2025. 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 propisane ZTD-om i Statutom Društva.

Za obavljanje stručnih poslova koristile su se usluge vanjskih suradnika (usluge računovodstva, geodezije, arhitekture, marketinga i sl.).

KLJUČNI FINACIJSKI NAGLASCI ZA IZVJEŠTAJNO RAZDOBLJE

Na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo raspolaže nekretninama u svom portfelju ukupne knjigovodstvene vrijednosti 2.1 milijun eura (kraj 2024. godine: 2.4 milijuna eura).

U izvještajnom razdoblju Društvo je kupilo nekretnine nabavne vrijednosti 520 tisuća eura. Društvo je realiziralo prodaju nekretnina za 1.6 milijuna eura, te je ostvaren neto prihod od prodaje istih u iznosu od 869 tisuća eura. Ostvaren je prihod od najma nekretnina i opreme u iznosu od 236 tisuća eura, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 224 tisuće eura.

Ukupna dobit prije oporezivanja za 2025. godinu iznosi 901 tisuću eura, dok je za prethodnu godinu iznosila 633 tisuće eura.

UTJECAJ RUSKE INVAZIJE NA UKRAJINU NA POSLOVANJE

Društvo nije osjetilo utjecaj ruske invazije na Ukrajinu na poslovanje.

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA

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. Rizici su detaljno opisani u bilješkama uz konsolidirane financijske izvještaje (Bilješka 29 – Financijski instrumenti i upravljanje financijskim rizicima).

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.

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 predstavljaju dva člana - direktora Društva:

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

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

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

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

Nadzorni odbor (u nastavku: NO) 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.

Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana:

	Imenovanje	OIB	Adresa
Zvonimir Vukadin, predsjednik	25.07.2025.	90845929319	Rockefellerova 43, Zagreb
Žarko Kovačić, zamjenik predsjednika	25.07.2025.	55160112834	Požarkovečka 19, Zagreb
Tajana Kozarčanin Ostojić, član	25.07.2025.	33548864581	Labinska 8, Zagreb

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA (nastavak)

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 i održao je 2 sjednice.

Članovi su : Zvonimir Vukadin, predsjednik Nadzornog odbora te Žarko Kovačić i Tajana Kozarčanin Ostojčić 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 Matija Žagar.

Pravo glasa dioničara nije ograničeno Statutom 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.

Sukladno odredbama članka 250.a stavak 4. i članka 272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio godišnjeg izvješća o stanju Društva za 2025. godinu.

Zagreb, 31. ožujka 2026. godine

Direktori Društva:

Matija Žagar



Lucija Štengl



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

**ODGOVORNOST ZA SASTAVLJANJE
GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Uprava je dužna osigurati da godišnji financijski izvještaji za svaku financijsku 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 objektivni 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 je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će na zadani datum s prihvatljivom točnošću održavati financijski položaj i rezultate poslovanja, promjene kapitala i novčane tokove Društva, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije. Uprava 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 odobrila financijske izvještaje za izdavanje dana 31. ožujka 2026. godine., a što je potvrđeno potpisom u nastavku.



Matija Žagar, direktor



Lucija Štengl, direktor

TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

TERRA FIRMA d.d.
Budmanijeva 3
10000 Zagreb

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA **Dioničarima Terra Firma d.d.**

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja društva Terra Firma d.d., Zagreb (u daljem tekstu „Društvo“), koji obuhvaćaju nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2025. godine, nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani izvještaj o novčanom toku i nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, osim za eventualne neusklađenosti koje su opisane u odjeljku *Osnova za mišljenje s rezervom* ovog Izvešća, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2025. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

Osnova za mišljenje s rezervom

1. Ulaganja u ovisna društva i ostala financijska imovina društva na dan 31. prosinca 2025. iskazana je u iznosu od 1.301.542 eura i sastoji se od ulaganja u udjele ovisnih društava te se mjeri po modelu fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Društvo na dan 31. prosinca nije napravilo fer vrednovanje navedene Dugotrajne financijske imovine te stoga nismo u mogućnosti procijeniti da li je Dugotrajna financijska imovina na dan 31. prosinca 2025. godine podcijenjena ili precijenjena te da li navedeno ima utjecaja na prikazanu Ostalu sveobuhvatnu dobit za 2025. godinu i na Rezerve fer vrijednosti na dan 31. prosinca 2025. godine.

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

Isticanje pitanja

Skrećemo pozornost na bilješku 15 uz financijske izvještaje koja se odnosi na naknadno vrednovanje Ulaganja u nekretnine. Društvo je napravilo procijenjeni vijek trajanja navedene imovine, međutim nije obračunalo trošak amortizacije na navedene nekretnine. Sam učinak ne obračunavanja amortizacije nije značajan za ove financijske izvještaje. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

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

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Ključna revizijska pitanja

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

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

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju informacije uključene u Godišnji izvještaj, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima. Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izveštaja posloводства i Izveštaja o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izveštaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu i je li Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sastavljen u skladu s člankom 25. Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izveštaju posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima;
2. je priložen Izveštaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu; te
3. je priložen Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sastavljen u skladu s člankom 25. Zakona o računovodstvu.

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

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

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

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

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

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

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

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava, ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

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

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

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

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

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

1. Na dan 28. svibnja 2025. godine Glavna skupština Društva imenovala nas je temeljem prijedloga Nadzornog odbora Društva za obavljanje revizije nekonsolidiranih financijskih izvještaja za 2025. godinu.
2. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije financijskih izvještaja Društva za 2023. godinu do revizije financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu što ukupno iznosi tri godine.
3. U reviziji financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 67.104 eura, što predstavlja približno 1,6% od ukupne imovine Društva. Obzirom na to da je interes dioničara vrijednost imovine i kapitala Društva i minimiziranje rizika, kao glavnu osnovu za izračun materijalnosti odabrali smo ukupne imovinu, a ujedno se radi i o stabilnim indikatorima i metodološki prihvaćenim mjerilima.
4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.
5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu ili pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

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

Izvešće o uvjerenju revizora o usklađenosti financijskih izvještaja, sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20, 83/21, 151/22 i 85/24) primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (Uredba o ESEF-u).

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

Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje

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

Uprava Društva također je odgovorna za:

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

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

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

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

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

Odgovornosti revizora

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

Obavljeni postupci

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

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

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

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

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

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

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

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

**Izvešće temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ
Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju
jedinственог електроніčkog формата за извјеštavanje (nastavak)**

Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2025. 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 Mirsad Latović.

Paško Anić-Antić
Hrvatski ovlaštenu revizor
Direktor



Mirsad Latović
Hrvatski ovlaštenu revizor
Partner



Russell Bedford Croatia - Revizija d.o.o.
Selska cesta 90/B
10000 Zagreb

U Zagrebu, 14. travnja 2026.

TERRA FIRMA d.d. ZAGREB
Godišnje izvješće za 2025.

IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.

(u eurima)	Bilješka	2025.	2024.
Prihodi od prodaje	6	1.104.788	871.464
Ostali prihodi	7	51.845	48.789
Poslovni prihodi		1.156.633	920.253
Troškovi sirovina i materijala		(37.180)	(31.516)
Troškovi vanjskih usluga	8	(120.052)	(97.919)
Troškovi osoblja	9	(118.776)	(110.484)
Amortizacija		(24.795)	(25.041)
Ostali troškovi	10	(35.353)	(31.232)
Poslovni rashodi		(336.156)	(296.192)
Financijski prihodi	11	93.123	45.464
Financijski rashodi	12	(12.318)	(36.786)
UKUPNI PRIHODI		1.249.756	965.717
UKUPNI RASHODI		(348.474)	(332.978)
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA		901.282	632.739
Porez na dobit	13	(163.414)	(63.692)
DOBIT RAZDOBLJA		737.868	569.047
OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT:			
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		199.243	61.256
UKUPNO SVEOBUHVAATNA DOBIT		937.111	630.303
Zarada po dionici za dobit razdoblja		20,50	15,81

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

TERRA FIRMA d.d. ZAGREB
Godišnje izvješće za 2025.

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2025.

(u eurima)	Bilješka	2025.	2024.
AKTIVA			
Nematerijalna imovina		7	28
Postrojenja i oprema	14	21.798	46.573
Ulaganja u nekretnine	15	1.679.899	1.513.058
Ulaganja u ovisna društva	16	1.264.142	1.062.399
Ulaganja u vrijednosne papire		298.430	-
Ostala financijska imovina		37.400	39.900
		3.301.676	2.661.958
DUGOTRAJNA IMOVINA			
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	30	108.076	66.874
Potraživanja od kupaca	17	59.650	17.784
Ostala kratkotrajna imovina		16.529	1.842
Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe	18	1.092.059	990.994
Ostala financijska imovina	19	563.864	197.202
Imovina namijenjena prodaji	20	519.912	915.762
Novac i novčani ekvivalenti	21	190.344	564.288
		2.550.434	2.754.746
KRATKOTRAJNA IMOVINA			
		5.852.110	5.416.704
UKUPNO AKTIVA			
PASIVA			
Temeljni kapital	22	1.000.000	1.000.000
Kapitalne rezerve	23	2.313.160	2.313.160
Zakonske rezerve		23.890	23.890
Rezerve fer vrijednosti	24	(209.228)	(408.471)
Zadržana dobit		2.492.571	1.754.703
KAPITAL I REZERVE		5.620.393	4.683.282
Obveze za zajmove i depozite	25	37.269	610.034
Obveze za kamate		-	5.415
Obveze prema dobavljačima	26	6.242	10.848
Obveze za porez na dobit	27	108.329	14.764
Ostale kratkoročne obveze	28	79.877	92.361
		231.717	733.422
KRATKOROČNE OBVEZE		231.717	733.422
UKUPNO PASIVA		5.852.110	5.416.704

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

TERRA FIRMA d.d. ZAGREB
Godišnje izvješće za 2025.

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.

(u eurima)	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve fer vrijednosti	Zadržana dobit	Ukupno
1. siječnja 2024.	1.000.000	2.313.160	23.890	(469.727)	1.185.656	4.052.979
<i>Sveobuhvatna dobit:</i>						
Neto dobit razdoblja	-	-	-	-	569.047	569.047
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	61.256	-	61.256
Ukupno sveobuhvatna dobit	-	-	-	61.256	569.047	630.303
<i>Transakcije s vlasnicima:</i>						
Prijenos	-	-	-	-	-	-
31. prosinca 2024.	1.000.000	2.313.160	23.890	(408.471)	1.754.703	4.683.282
1. siječnja 2025.	1.000.000	2.313.160	23.890	(408.471)	1.754.703	4.683.282
<i>Sveobuhvatna dobit:</i>						
Neto dobit razdoblja	-	-	-	-	737.868	737.868
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	199.243	-	199.243
Ukupno sveobuhvatna dobit	-	-	-	199.243	737.868	937.111
<i>Transakcije s vlasnicima:</i>						
Prijenos	-	-	-	-	-	-
31. prosinca 2025.	1.000.000	2.313.160	23.890	(209.228)	2.492.571	5.620.393

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2025.**

(u eurima)	2025.	2024.
NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije poreza	901.282	632.739
Amortizacija	24.795	25.041
Dobitak od prodaje ulaganja u nekretnine	791.966	1.194.553
Dobitak od financijskih instrumenata	-	-
Dobit prije promjena radnog kapitala	1.718.043	1.852.333
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	(41.866)	(8.603)
(Povećanje) / smanjenje ostalih kratkotrajnih potraživanja	(55.890)	(18.640)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima	(3.944)	661
Povećanje / (smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	82.698	44.307
Plaćeni porez na dobit	(163.414)	(63.692)
NETO PRIMICI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	1.535.627	1.806.366
NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Kupljena oprema	-	(39.289)
Ulaganja u nekretnine	(562.956)	(821.228)
Financijski instrumenti	(298.430)	-
Osnivanje ovisnog društva	-	(3.750)
Primici / (izdaci) od investicijskih aktivnosti	(366.662)	47.543
NETO IZDACI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(1.228.048)	(816.724)
NOVČANI TOK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Povrat primljenih pozajmica	(677.065)	(449.819)
Primici / (izdaci) od financijskih aktivnosti	(4.458)	9.500
NETO PRIMICI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	(681.523)	(440.319)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	564.288	14.965
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	(373.944)	549.323
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	190.344	564.288

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

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 2025. godine prikazana je u bilješci 23.

Društvo ima udjele u sljedećim povezanim društvima (bilješka 17):

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

U Društvu je krajem 2025. godine bilo zaposleno pet djelatnika (2024.: pet djelatnika).

Organi Društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor te Uprava.

Upravu čine direktori, Matija Žagar iz Zagreba i Lucija Štengl iz Samobora, koji društvo zastupaju samostalno i pojedinačno.

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2025. godine i do datuma odobrenja financijskih izvještaja bili su:

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

36.000 redovnih dionica društva uvršteno je na Redovito tržište na Zagrebačkoj burzi, bez nominalnog iznosa, oznake: TRFM, ISIN: HRTRFMRA0000, LEI oznake: 7478000O06HVTU7F674.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

2. STRUKTURA IMOVINE

Sukladno Statutu, Društvo ulaže imovinu s ciljem ostvarenja porasta vrijednosti imovine, odnosno oplođivanja kapitala dioničara 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 sljedeći:

- 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

Sukladno Statutu, imovina se može sastojati od:

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

2.1.1. Ulaganja u nekretnine

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

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

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

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

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.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike su dosljedno primjenjivane za razdoblja uključena u ove izvještaje, osim ako nije drugačije navedeno.

Financijske izvještaje odobrila je Uprava dana 31. ožujka 2026. godine.

3.1. Izjava o usklađenosti

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji je usvojila Europska unija (MSFI). Financijski izvještaji također su u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu važećim na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja.

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 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.

Društvo je sastavilo ove nekonsolidirane financijske izvještaje u skladu s hrvatskim zakonskim propisima. Društvo je također sastavilo konsolidirane financijske izvještaje na dan 31. prosinca 2025. godine i za godinu koja je tada završila u skladu s MSFI-jem za Društvo i njegova ovisna društva (Grupa) koji su odobreni od strane Uprave na dan 31. ožujka 2026. godine. U konsolidiranim financijskim izvještajima, ovisna društva (navedena u bilješci 16) kao i sva društva nad kojima Grupa posredno ima više od pola glasačkih prava ili na neki drugi način ima kontrolu nad poslovanjem u potpunosti su konsolidirani. Korisnici ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja trebali bi ih čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe na dan 31. prosinca 2025. godine i godinu koja je tada završila u svrhu dobivanja cjelokupnih informacija o financijskom položaju Grupe, rezultatima njezina poslovanja i promjenama financijskog stanja Grupe u cjelini.

3.3. Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su u eurima koje predstavljaju valutu primarnog ekonomskog okruženja u kojemu Društvo posluje (funkcionalna valuta) te valutu izvještavanja.

Financijski izvještaji prikazani su u eurima, od 1. siječnja 2023. godine kada je provedena euro konverzija.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.4. Priznavanje prihoda

Prihodi od prodaje su prihodi koji proizlaze iz redovnog poslovanja. Prihodi od prodaje u najvećoj mjeri obuhvaćaju prihode od prodaje i najma nekretnina. Prihodi od prodaje nekretnina priznaju se u neto iznosu kao razlika između ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene vrijednosti nekretnine. Prihodi od najma nekretnina priznaju se 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).

3.5. 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 i udjela u dobiti priznaje se u računu dobiti i gubitka kada se stekne pravo na isplatu. 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.

3.6. Transakcije u stranim valutama

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije ili na dan vrednovanja u slučaju da se stavke ponovno vrednuju. 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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Nemonetarna imovina i stavke koje se mjere po povijesnom trošku u stranoj valuti ponovno se ne preračunavaju.

3.7. 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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, osim u slučaju da se odnosi na poziciju koja je priznata direktno u kapitalu u kojem slučaju se on nalazi u kapitalu.

(ii) Odgođena porezna imovina i obveze

Odgođeni porezi priznaju se metodom bilančne obveze na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni se porez ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveze u transakciji koja nije poslovno spajanje, a koja u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit ni na oporezivu dobit (porezni gubitak). 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.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.7. Oporezivanje (nastavak)

Odgođena porezna imovina i obveze ne diskontiraju se te se u bilanci iskazuju kao dugotrajna imovina i/ili dugoročne obveze. 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 konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

3.8. 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.

3.9. Postrojenja i oprema

Postrojenja i oprema iskazani su u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno.

Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju. Nekretnine, postrojenja i oprema se priznaju po nabavnoj vrijednosti uvećanoj za zavisne troškove što uključuje kupovnu cijenu nakon odbitaka popusta i rabata, carine, nepovratnih poreza i izdataka koji se izravno mogu pripisati nabavi materijalne imovine (instaliranje, postavljanje u uporabu). Početni procijenjeni troškovi demontaže, uklanjanja sredstva i obnavljanja mjesta na kojem je sredstvo smješteno su obaveze koje nastaju kada je sredstvo nabavljeno i uvećavaju trošak nabave sredstva. Naknadni troškovi 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 se uključuje u račun dobiti i gubitka prema linearnoj metodi kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine. 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:

	2025.	2024.
Oprema	2-5 godina	2-5 godina

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.10. 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.

Društvo je odabralo ulaganja u ovisna društva obračunati u skladu s MSFI 9 Financijski instrumenti. Isti način obračuna društvo je dužno primjenjivati na svaku kategoriju ulaganja.

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.

3.11. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine iskazana su u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za umanjenje vrijednosti. Ulaganja u nekretnine se ukidaju bilo u slučaju prodaje bilo u slučaju povlačenja iz uporabe, kada se nikakve buduće ekonomske koristi više ne očekuju od prodaje ove imovine. Transferi sa i na ulaganja u nekretnine rade se samo onda kada se mijenja namjena imovine. Ulaganja u nekretnine drže se s namjenom dugoročnog iznajmljivanja te se ne koriste od strane društva. Društvo je promijenilo računovodstvenu politiku naknadnog vrednovanja ulaganja u nekretnine te je umjesto dosadašnjeg modela fer vrijednosti odlučilo koristiti model troška. Društvo je napravilo procijenjeni vijek trajanja navedene imovine, međutim nije obračunalo trošak amortizacije na navedene nekretnine. Sam učinak neobračunavanja amortizacije nije značajan za ove financijske izvještaje.

3.12. Imovina namijenjena prodaji

Imovina se klasificira kao namijenjena prodaji (uglavnom ulaganja u nekretnine) kada se njezina knjigovodstvena vrijednost može nadoknaditi prvenstveno prodajom i kada se prodaja smatra vrlo vjerojatnom. Iskazuje se po knjigovodstvenoj vrijednosti ili fer vrijednosti umanjenoj za troškove prodaje, ovisno o tome koja je niža, dok se trošak amortizacije ne priznaje u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Aktivnosti potrebne za dovršetak prodaje trebaju ukazivati na to da su značajne izmjene u uvjetima prodaje malo vjerojatne ili da odluka o prodaji neće biti povučena. Uprava mora biti posvećena planu prodaje, a očekuje se da će prodaja biti dovršena unutar razumnog vremenskog roka.

3.13. 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

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.13. Financijski instrumenti (nastavak)

Osim za potraživanja od kupaca, pri početnom priznavanju, subjekt mjeri financijsku imovinu ili financijsku obavezu po njenoj fer vrijednosti. Pri početnom priznavanju, Društvo mjeri potraživanja od kupaca koja nemaju značajnu financijsku komponentu (određena u skladu sa MSFI-jem 15) po njihovoj transakcijskoj cijeni. 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. 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).

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.13. Financijski instrumenti (nastavak)

Na svaki izvještajni datum Društvo procjenjuje je li se značajno povećao kreditni rizik za financijski instrument od početnog priznavanja. Kada vrši procjenu, koristiti 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:

- 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. 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.

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 (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.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.13. Financijski instrumenti (nastavak)

Prestanak priznavanja financijske obveze

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.

3.14. Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja

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

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

3.15. Novac i novčani ekvivalenti

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

3.16. Dionički kapital

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

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

3.17. Posudbe

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti primljenog novca. U budućim razdobljima, posudbe se iskazuju po amortiziranom trošku. Sve razlike između primitaka i otkupne vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka tijekom razdoblja, koristeći metodu efektivne kamatne stope. Troškovi posudbi koji se mogu direktno dovesti u vezu sa stjecanjem imovine ili imovinom u izgradnji kapitaliziraju se tijekom vremenskog razdoblja koje je potrebno da se sredstvo dovrši i pripremi za namjeravanu uporabu. Ostali troškovi posudbi terete račun dobiti i gubitka. Posudbe se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

3.18. Rezerviranja

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

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

3.19. Događaji nakon datuma bilance

Događaji nakon datuma bilance, odnosno izvještaja o financijskom položaju, koji daju potrebne informacije o poziciji društva na datum bilance (događaji za usklađenje) iskazuju se u financijskim izvještajima. Događaji nakon datuma bilance koji nisu događaji za usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

4. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

4.1. Standardi i tumačenja na snazi u tekućem razdoblju

U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS”) i usvojila Europska unija:

Standard	Naziv
Izmjene MRS-a 21	Učinci promjene tečaja stranih valuta: <i>Nedostatak zamjenjivosti (izdano 15. kolovoza 2023.)</i>

Usvajanje novih standarda nije dovelo do materijalnih promjena u objavama ili iznosima prezentiranim u ovim financijskim izvještajima.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

4.2. Standardi i tumačenja koje je izdao Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde, koji su odobreni u EU, ali još nisu na snazi

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih novih standarda i izmjena postojećih standarda, o čijem usvajanju Europska unija dana godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):

Standard	Naziv	Status usvajanja u EU-u
Izmjene i dopune MSFI-ja 7 i MSFI-ja 9	Objavljanja: <i>Klasifikacija i mjerenje financijskih instrumenata</i> (Datum stupanja na snagu koji je odredio IASB: 1. siječnja 2026.)	Još nisu usvojeni u EU-u
Izmjene i dopune MSFI-ja 7 i MSFI-ja 9	Ugovori o električnoj energiji ovisni o prirodi (Datum stupanja na snagu koji je odredio IASB: 1. siječnja 2026.)	Još nisu usvojeni u EU-u
Godišnja poboljšanja MSFI računovodstvenih standarda	Svezak 11: (<i>MSFI 1, MSFI 7, MSFI 9, MSFI 10, MRS 7</i>) (Datum stupanja na snagu koji je odredio IASB: 1. siječnja 2026.)	Još nisu usvojeni u EU-u
MSFI 18	Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima (Datum stupanja na snagu koji je odredio IASB: 1. siječnja 2027.)	Još nisu usvojeni u EU-u
MSFI 19	Podružnice bez javne odgovornosti (Datum stupanja na snagu koji je odredio IASB: 1. siječnja 2027.)	Još nisu usvojeni u EU-u
Izmjene i dopune MRS-a 21	Preračunavanje u hiperinflacijsku prezentacijsku valutu (Datum stupanja na snagu koji je odredio IASB: 1. siječnja 2027.)	Još nisu usvojeni u EU-u
Izmjene MSFI-ja 10 i MRS-a 28	Prodaja ili unos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata te daljnje izmjene (IASB odgodio datum stupanja na snagu na neodređeno vrijeme, uz dopuštenu raniju primjenu)	Postupak preuzimanja odgođen do dovršetka projekta istraživanja na temu primjene metode udjela

Društvo trenutno procjenjuje utjecaj novih standarda i izmjene postojećih standarda na svoja financijska izvješća. Društvo očekuje da usvajanje navedenih novih standarda i izmjene postojećih standarda neće dovesti do značajnih promjena u financijskim izvještajima u razdoblju prve primjene standarda.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

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) *Imovina namijenjena prodaji – ulaganja u nekretnine*

Uprava je posvećena realizaciji plana prodaje nekretnina iz svog portfelja, uz čvrstu namjeru da njihova knjigovodstvena vrijednost bude nadoknađena prvenstveno putem prodaje, a ne daljnjom uporabom. Ulaganja u nekretnine klasificiraju se kao imovina za prodaju ukoliko udovoljavaju kriterijima klasifikacije kao imovina namijenjena prodaji u skladu s MSFI-jem 5, uključujući namjeru i sposobnost realizacije prodaje unutar razumnog vremenskog okvira.

b) *Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine*

Imovina se pregledava zbog umanjenja vrijednosti kad događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknadiva. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njezina nadoknativog iznosa.

Za potrebe procjene umanjenja vrijednosti Uprava prikuplja podatke o tržišnoj vrijednosti nekretnina od lokalnih agencija za posredovanje, 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.

Ukoliko dođe do znatnih promjena u tržišnim cijenama usporednih nekretnina provode se procjene umanjenja vrijednosti nekretnina.

Uprava društva smatra da su vrijednosti nekretnina kupljenih putem javnih dražbi realno iskazane u financijskim izvještajima, odražavajući njihovu fer vrijednost na datum stjecanja.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

5. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (NASTAVAK)

c) *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 na godišnjem nivou usklađuje vrijednost ulaganja u ovisna društva u skladu s MSFI-jem 9, kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, koja je prezentirana unutar Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti."

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

6. PRIHODI OD PRODAJE

(u eurima)	2025.	2024.
Dobitci od prodaje nekretnina i opreme	868.775	647.396
Prihod od najma nekretnina i opreme	236.013	224.068
	1.104.788	871.464

7. OSTALI PRIHODI

(u eurima)	2025.	2024.
Prihodi od prefakturiranih troškova	45.121	32.025
Prihod od državnih potpora	6.724	6.261
Prihodi od prodaje prava	-	10.503
	51.845	48.789

8. TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA

(u eurima)	2025.	2024.
Usluge tekućeg održavanja	17.483	36.974
Intelektualne usluge /i/	35.659	8.170
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	5.628	4.682
Usluge zakonske revizije	6.300	6.000
Ostali vanjski troškovi /ii/	54.982	42.093
	120.052	97.919

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

/ii/ Ostali vanjski troškovi uključuju usluge režijskih troškova, zakupnina te informatičkih usluga.

9. TROŠKOVI OSOBLJA

(u eurima)	2025.	2024.
Neto plaće i nadnice	75.274	70.269
Porezi i doprinosi iz plaće /i/	26.680	24.826
Doprinosi na plaću /i/	16.822	15.389
	118.776	110.484

/i/ Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Troškovi osoblja uključuju 20.391 eur (2024.: 19.019 eur) doprinosa obračunatih u obvezni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak bruto plaća zaposlenika. Društvo je na dan 31. prosinca 2025. godine imalo pet zaposlenih (31. prosinca 2024.: pet).

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

10. OSTALI TROŠKOVI

(u eurima)	2025.	2024.
Troškovi pričuva za održavanje zgrada	2.488	2.639
Ostali troškovi zaposlenih //	23.060	17.756
Naknada Zagrebačkoj burzi	2.953	2.953
Troškovi platnog prometa i bankarske naknade	901	961
Ostalo	5.951	6.923
	35.353	31.232

// 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.

11. FINACIJSKI PRIHODI

(u eurima)	2025.	2024.
Prihodi od kamata unutar grupe	44.219	28.326
Prihodi od kamata izvan grupe	4	698
Prihodi iz udjela u investicijskim fondovima	48.430	-
Prihodi od naknada šteta	450	3.330
Vrijednosno usklađenje imovine	-	13.109
Ostali financijski prihodi	20	1
	93.123	45.464

12. FINACIJSKI RASHODI

(u eurima)	2025.	2024.
Trošak kamata	12.289	31.078
Izravni otpisi nenaplaćenih potraživanja	-	5.707
Ostalo	29	1
	12.318	36.786

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

13. POREZ NA DOBIT

(u eurima)	2025.	2024.
Dobit prije oporezivanja	901.282	632.739
Uvećanje dobiti / smanjenje gubitka	6.573	4.185
Dobit nakon smanjenja i uvećanja	907.855	636.924
Porezna osnovica	907.855	636.924
Porez na dobit	163.414	63.692
Efektivna porezna stopa	18,00%	10,00%

Važeća stopa poreza na dobit u Hrvatskoj je 10% (2024.: 10%) za godišnje prihode manje od 1.000.000,00 eur, odnosno 18% za godišnje prihode veće od 1.000.000,00 eur.

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

14. POSTROJENJA I OPREMA

(u eurima)	2025.	2024.
Uredska i računalna oprema	37	261
Putnička vozila	15.916	20.692
Postrojenja i strojevi	5.845	25.620
	21.798	46.573

15. ULAGANJA U NEKRETNINE

Kretanje ulaganja u nekretnine bilo je kako slijedi:

(u eurima)	Nekretnine
Na dan 31. prosinca 2023.	1.474.374
Kupnja	218.502
Ulaganje	6.301
Prodaja	(186.119)
Na dan 31. prosinca 2024.	1.513.058
Kupnja	372.648
Prijenos iz/u im. namijenjene prodaji	38.741
Ulaganje	3.756
Prodaja	(248.304)
Na dan 31. prosinca 2025.	1.679.899

U tijeku 2025. godine Društvo je ostvarilo 236.013 eur (2024: 224.068 eur) prihoda od najma dijela nekretnina i opreme.

TERRA FIRMA d.d. ZAGREB
Godišnje izvješće za 2025.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

16. ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

Pregled ulaganja u ovisna društva:

Ovisno društvo	Vlasnički udjel %	Aktivnost	Neto imovina na dan 31.12.2025.	Neto imovina na dan 31.12.2024.
Rakalj d.o.o.	100	Nekretnine	608.413	613.962
Terra Tison d.o.o.	100	Nekretnine	241.154	231.446
Taurus Ulaganja d.o.o.	100	Usluge	9.527	-
Terra Nard	100	Usluge	-	-
Falarica d.o.o.	50	Nekretnine	312.725	139.027
Terra West d.o.o.	50	Nekretnine	-	6.200
Indigo Centar d.o.o.	50	Nekretnine	65.287	51.553
Terra Pharos d.o.o.	50	Nekretnine	27.036	20.211
Terra Properties d.o.o.	50	Nekretnine	-	-
			1.264.142	1.062.399

17. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

Financijska imovina po amortiziranom trošku

(u eurima)	2025.	2024.
Potraživanja za najmove	48.620	10.174
Potraživanja za režijske troškove	11.030	7.610
	59.650	17.784

18. DANI ZAJMOVI PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE

Financijska imovina po amortiziranom trošku

(u eurima)	2025.	2024.
Rakalj d.o.o.	102.817	101.517
Terra Tison d.o.o.	185.410	124.810
Falarica d.o.o.	-	18.000
Terra West d.o.o.	307.532	285.015
Indigo Centar d.o.o.	279.000	420.850
Terra Pharos d.o.o.	-	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	-	20.952
Terra Nard d.o.o.	210.100	-
Terra East d.o.o.	6.050	-
Terra Properties d.o.o.	1.150	19.850
	1.092.059	990.994

Kamatna stopa na dane zajmove poduzetnicima unutar grupe iznosi 4,38 % i svi zajmovi dospijevaju tijekom 2026. godine.

19. OSTALA KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA

Ostala financijska imovina u iznosu od 563.864 eur (2024.: 197.202 eur) odnosi se na jamčevine koje su uplaćene Financijskoj agenciji za sudjelovanje u javnim dražbama.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

20. IMOVINA NAMIJENJENA PRODAJI

Kretanje nekretnina bilo je kako slijedi:

(u eurima)	Nekretnine
Na dan 31. prosinca 2023.	1.306.565
Kupnja	573.794
Ulaganje	35.740
Prodaja	(1.000.337)
Na dan 31. prosinca 2024.	915.762
Kupnja	147.137
Prijenos iz/u ulaganje u nekretnine	(38.741)
Ulaganje	4.285
Prodaja	(508.531)
Na dan 31. prosinca 2025.	519.912

21. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

(u eurima)	2025.	2024.
Računi u bankama – eurski	190.344	564.288
	190.344	564.288

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

(u eurima)	2025.	2024.
Baa2	190.344	564.288
	190.344	564.288

22. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva u iznosu od 1.000.000 eura (2024.: 1.000.000 eura) podijeljen je na 36.000 dionica bez nominalne vrijednosti.

Vlasnička struktura Društva je kako slijedi:

	2025.	2024.
	<u>%</u>	<u>%</u>
SMS DIREKT d.o.o.	41,7	41,7
Zvonimir Vukadin	37,7	34,8
Ostali dioničari	20,6	23,5
	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

23. KAPITALNE REZERVE

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

TERRA FIRMA d.d. ZAGREB
Godišnje izvješće za 2025.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

24. REZERVE FER VRIJEDNOSTI

(u eurima)	2025.	2024.
Na dan 1. siječnja	(408.471)	(469.727)
Svođenje na fer vrijednost ulaganja u ovisna društva	199.243	61.256
	(209.228)	(408.471)

(u eurima)

Ovisno društvo	Ukupno nerealizirani dobitci (gubitci) na dan 31.12.2025.
Rakalj d.o.o.	(498.566)
Terra Tison d.o.o.	(77.845)
Falarica d.o.o.	311.398
Terra West d.o.o.	(1.327)
Terra Pharos d.o.o.	25.708
Indigo Centar d.o.o.	27.534
Taurus Ulaganja d.o.o.	7.620
Terra Nard d.o.o.	(2.500)
Terra Properties d.o.o.	(1.250)
Ukupno	(209.228)

25. OBVEZE ZA ZAJMOVE

Financijske obveze po amortiziranom trošku

(u eurima)	2025.	2024.
<i>Kratkoročne obveze</i>		
Obveze za zajmove - pravne osobe	-	576.000
Obveze za primljene jamčevine	37.269	34.034
	37.269	610.034

26. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

Financijske obveze po amortiziranom trošku

(u eurima)	2025.	2024.
Dobavljači u zemlji	6.242	10.848
	6.242	10.848

Na dan 31.12.2025. starosna struktura obveza prema dobavljačima prikazana je u nastavku:

(u eurima)	Dospjelo	0-90 dana	180-270 dana	Preko 270 dana	Ukupno
2025.	2.244	3.998	-	-	6.242
2024.	1.585	9.263	-	-	10.848

27. OBVEZA ZA POREZ NA DOBIT

(u eurima)	2025.	2024.
Obveze za porez na dobit	108.329	14.764
	108.329	14.764

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

28. OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE

Nefinancijske obveze
(u eurima)

	2025.	2024.
Obveze prema zaposlenicima	7.262	6.698
Obveze za predujmove	7.042	11.500
Obveze za poreze i doprinose	65.573	74.163
	79.877	92.361

29. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA

Upravljanje financijskim rizicima

Kategorije financijskih instrumenata su kako je prikazano:

(u eurima)	2025.	2024.
<i>Financijska imovina</i>		
Potraživanja od kupaca	59.650	17.784
Potraživanje od poduzetnika unutar grupe	108.076	66.874
Ostala kratkotrajna imovina	16.529	1.842
Dane pozajmice i depoziti	1.092.059	990.994
Ostala financijska imovina	563.864	197.202
Novac i novčani ekvivalenti	190.344	564.288
	2.030.522	1.838.984
<i>Financijske obveze</i>		
Obveze za primljene zajmove	37.269	610.034
Obveze za kamate	-	5.415
Obveze za porez na dobit	108.329	14.764
Obveze prema dobavljačima	6.242	10.848
Ostale kratkoročne obveze	79.877	92.361
	231.717	733.422

Fer vrijednosti financijskih instrumenata

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

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

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.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

29. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom kapitala

Ciljevi Društva prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućila povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjila trošak kapitala.

Društvo kontinuirano prati kretanje kapitala i neto duga kao relevantne komponente. Struktura kapitala Društva odnosi se na dionički kapital koji se sastoji od upisanog kapitala, rezervi i zadržane dobiti. U kalkulaciju neto duga ulaze ukupne obveze po primljenim zajmovima umanjene za novac i novčane ekvivalente i kratkotrajnu financijsku imovinu (dane jamčevine).

Uprava smatra da su iznos kapitala i struktura neto duga na adekvatnoj razini:

(u eurima)	2025.	2024.
Ukupno obveze po primljenim zajmovima	-	576.000
Umanjeno za:		
Novac i novčani ekvivalenti	(190.344)	(564.288)
Kratkotrajna financijska imovina	(563.864)	(197.202)
Neto dug	(754.208)	(185.490)
Kapital i rezerve	5.620.612	4.683.282

Upravljanje kreditnim rizikom

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

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

Društvo nema značajnu kreditnu izloženost koja nije pokrivena instrumentima osiguranja, a koja nije reflektirana procjenom za umanjene vrijednosti.

Upravljanje valutnim rizikom

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

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.

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.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

29. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA (NASTAVAK)

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

Na dan 31. prosinca 2025. (u eurima)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	6.242	6.242	6.242	-
Obveze za porez na dobit	108.329	108.329	108.329	-
Ostale kratkoročne obveze	79.877	79.877	79.877	-
	194.448	194.448	194.448	-
<i>Bezamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	-	-	-	-
Obveze za primljene jamčevine	37.269	37.269	37.269	-
<i>Kamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	-	-	-	-
	37.269	37.269	37.269	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	59.650	59.650	59.650	-
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	108.076	108.076	108.076	-
Ostala kratkotrajna imovina	16.529	16.529	16.529	-
Novac i novčani ekvivalenti	190.344	190.344	190.344	-
Ostala financijska imovina	563.864	563.864	563.864	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Dani zajmovi i depoziti	1.092.059	1.092.059	1.092.059	-
	2.030.522	2.030.522	2.030.522	-

Na dan 31. prosinca 2024. (u eurima)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	10.848	10.848	10.848	-
Obveze za porez na dobit	14.764	14.764	14.764	-
Ostale kratkoročne obveze	92.361	92.361	92.361	-
	117.973	117.973	117.973	-
<i>Bezamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	-	-	-	-
Obveze za primljene jamčevine	34.034	34.034	34.034	-
<i>Kamatonsne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	576.000	576.000	576.000	-
	610.034	610.034	610.034	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	17.784	17.784	17.784	-
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	66.874	66.874	66.874	-
Ostala kratkotrajna imovina	1.842	1.842	1.842	-
Novac i novčani ekvivalenti	564.288	564.288	564.288	-
Ostala financijska imovina	197.202	197.202	197.202	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Dani zajmovi i depoziti	990.994	990.994	990.994	-
	1.838.984	1.838.984	1.838.984	-

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

29. FINACIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom kamatnih stopa

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

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

(u eurima)	2025.	2024.
Rast/pad kamatne stope u p.p.	+/- 0,5	+/- 0,5
Efekt na dobit/(gubitak) prije poreza	5.460	2.075

30. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

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

Tijekom godine transakcije Društva s povezanim društvima su:

(u eurima)	2025.	2024.
Financijski prihodi (bilješka 11)		
Rakalj d.o.o.	4.477	2.167
Terra Tison d.o.o.	6.275	4.260
Falarica d.o.o.	433	1.056
Terra West d.o.o.	12.866	10.787
Terra Pharos d.o.o.	-	4.436
Indigo Centar d.o.o.	15.517	3.211
Terra Properties d.o.o.	643	2.094
Terra East d.o.o.	86	-
Terra Nard d.o.o.	2.566	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	1.356	315
	44.219	28.326
Financijski rashodi (bilješka 12)		
Geodetski zavod d.d.	3.189	15.787
Global Invest d.o.o.	8.589	13.272
Terra Mediterranea d.d.	511	2.003
	12.289	31.062
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe		
Rakalj d.o.o.	28.243	23.766
Terra Tison d.o.o.	22.121	15.846
Falarica d.o.o.	-	187
Terra West d.o.o.	34.723	21.858
Terra Pharos d.o.o.	-	712
Indigo Centar d.o.o.	17.584	2.067
Taurus Ulaganja d.o.o.	16	344
Terra East d.o.o.	86	-
Terra Nard d.o.o.	2.566	-
Terra Properties d.o.o.	2.737	2.094
	108.076	66.874

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

30. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe (bilješka 18)

Rakalj d.o.o.	102.817	101.517
Terra Tison d.o.o.	185.410	124.810
Falarica d.o.o.	-	18.000
Terra West d.o.o.	307.532	285.015
Indigo Centar d.o.o.	279.000	420.850
Terra Pharos d.o.o.	-	-
Taurus Ulaganja d.o.o.	-	20.952
Terra Nard d.o.o.	210.100	-
Terra East d.o.o.	6.050	-
Terra Properties d.o.o.	1.150	19.850
	1.092.059	990.994

Primljeni zajmovi (bilješka 25 /i/)

	2025.	2024.
Geodetski zavod d.d.	-	200.000
Global Invest d.o.o.	-	300.000
Terra Mediterranea d.d.	-	76.000
	-	576.000

Transakcije s administrativnim, upravnim i nadzornim tijelima

Društvo je tijekom 2025. godine isplatilo naknade (mjesečna plaća) managementu u iznosu od 53.295 eur (2024.: 49.609 eur), dok isplaćene naknade Nadzornom odboru za 2025. godine iznose 5.628 eur (2024.: 4.682 eur).

31. SUDSKI SPOROVI I POTENCIJALNE OBVEZE

Do dana usvajanja ovih financijskih izvještaja protiv Društva nisu pokrenuti sudski sporovi temeljem kojih bi bilo potrebno izvršiti rezerviranje troškova.

32. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilance koji bi značajno utjecali na godišnje financijske izvještaje Društva za 2025. godinu, koji bi slijedom toga trebali biti objavljeni.