

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

31.12.2012

**Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD**

Matični broj (MB): 01924737

Matični broj subjekta (MBS): 040211518

Osobni identifikacijski broj  
(OIB): 22198253360

Tvrtka izdavateljica: GRUPA TERRA FIRMA

Poštanski broj i mjesto: 52100

PULA

Ulica i kućni broj: MLETAČKA 12

Adresa e-pošte: [info@grupaterra.hr](mailto:info@grupaterra.hr)

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 359 PULA

Šifra i naziv županije: 18 ISTARSKA

Broj zaposlenih: 1

(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: DA

Šifra NKD-a: 6810

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

RAKALJ d.o.o.	PULA	02192608
TERRA TISON d.o.o.	PULA	02043181
T.F.1.-KAVRAN d.o.o.	PULA	02590387
LEPI KRAJ d.o.o.	LJUBLJANA	

Knjigovodstveni servis: REMIKO d.o.o.

52100 PULA, MLETAČKA 12

Osoba za kontakt: Mladen Stojanović

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 052-542236

Telefaks: 052-213186

Adresa e-pošte: [remiko@optinet.hr](mailto:remiko@optinet.hr)

Prezime i ime: Matija Žagar

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

1. Revidirani godišnji financijski izvještaji s revizorskim izvješćem s revizorskim izvješćem
2. Izvještaj posloводства
3. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje godišnjeg izvještaja,
4. Odluka nadležnog tijela (prijedlog) o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja
5. Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokriću gubitka

u PDF formatu

M.P.

TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2012

<b>Obveznik: GRUPA TERRA FIRMA</b>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	52.356.792	52.344.956
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>	1.934.703	1.934.703
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>		
3. Goodwill	<b>006</b>	1.934.703	1.934.703
4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)</b>	<b>010</b>	49.830.789	49.818.953
1. Zemljište	<b>011</b>		
2. Građevinski objekti	<b>012</b>		
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>	108.634	108.341
5. Biološka imovina	<b>015</b>		
6. Predumovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>	76.349	76.349
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>	411	411
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	49.645.395	49.633.852
<b>III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)</b>	<b>020</b>	591.300	591.300
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>		0
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>022</b>	0	
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>023</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>024</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>025</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>026</b>	591.300	591.300
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>027</b>		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>028</b>		
<b>IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)</b>	<b>029</b>	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>030</b>		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	<b>031</b>		
3. Ostala potraživanja	<b>032</b>		
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	746.807	833.858
<b>I. ZALIHE (036 do 042)</b>	<b>035</b>	139.200	191.958
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>		
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>	139.200	191.958
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		
5. Predumovi za zalihe	<b>040</b>		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>041</b>		
7. Biološka imovina	<b>042</b>		
<b>II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)</b>	<b>043</b>	167.741	194.651
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>	0	0
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	68.079	108.108
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	<b>046</b>		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>047</b>		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>048</b>	44.890	31.763
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	54.772	54.780
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>	438.500	445.650
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>	0	0
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>053</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>054</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>055</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>056</b>	438.500	445.650
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>	0	0
<b>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>058</b>	1.366	1.599
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>		
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	53.103.599	53.178.814
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	50.770.018	50.466.516
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	36.000.000	36.000.000
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	231.880	231.880
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	231.880	231.880
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>	19.640.987	19.627.500
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	-4.830.831	-5.098.574
1. Zadržana dobit	<b>073</b>		
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>	4.830.831	5.098.574
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	-272.018	-294.290
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>	0	
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>	272.018	294.290
VII. MANJINSKI INTERES	<b>078</b>		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>080</b>		
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>081</b>		
3. Druga rezerviranja	<b>082</b>		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	937.561	935.120
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>084</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>085</b>		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>086</b>	937.561	935.120
4. Obveze za predujmove	<b>087</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>088</b>		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>089</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>090</b>		
8. Ostale dugoročne obveze	<b>091</b>		
9. Odgođena porezna obveza	<b>092</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	1.396.020	1.777.178
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	50.793	55.383
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>096</b>		
4. Obveze za predujmove	<b>097</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>098</b>	1.277.467	907.218
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>099</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>100</b>		
8. Obveze prema zaposlenicima	<b>101</b>	64.124	185.027
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	3.161	1.012
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	<b>103</b>		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>	475	628.538
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>		
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	53.103.599	53.178.814
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	<b>109</b>		
2. Pripisano manjinskom interesu	<b>110</b>		

Napomena 1.: Dodatak bilanci popunjavaju poduzetnici koji sastavljaju konsolidirane godišnje financijske izvještaje.

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2012 do 31.12.2012

Obveznik: GRUPA TERRA FIRMA			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	2.756	1.600
1. Prihodi od prodaje	112	2.756	0
2. Ostali poslovni prihodi	113	0	1.600
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	328.645	332.208
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	178.466	137.824
a) Troškovi sirovina i materijala	117	685	227
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	177.781	137.597
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	112.512	9.725
a) Neto plaće i nadnice	121	68.125	6.754
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	27.875	1.688
c) Doprinosi na plaće	123	16.512	1.283
4. Amortizacija	124	13.701	
5. Ostali troškovi	125	23.966	184.659
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		
7. Rezerviranja	129		
8. Ostali poslovni rashodi	130		
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	57.991	41.405
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	0	0
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	57.991	41.405
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136	0	
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	4.120	5.087
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	0	0
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	4.120	5.087
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141	0	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>		
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>		
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>		
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>		
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	60.747	43.005
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	332.765	337.295
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-272.018	-294.290
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	272.018	294.290
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-272.018	-294.290
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	272.018	294.290
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	-272.018	-294.290
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	19.640.987	19.627.500
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160	19.640.987	19.627.500
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165		
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>		
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK</b>	<b>167</b>	19.640.987	19.627.500
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	19.368.969	19.333.210
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski)</b>			
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2012. do 31.12.2012.

Obveznik: GRUPA TERRA FIRMA			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	-272.018	-294.290
2. Amortizacija	002	13.701	
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	286.171	376.568
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	0	
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	384.301	183
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>412.155</b>	<b>82.461</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	90.692	26.910
3. Povećanje zaliha	010	119.500	52.758
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	18.746	
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>228.938</b>	<b>79.668</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>183.217</b>	<b>2.793</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022	0	
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023		
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	16.889	4.590
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029	0	
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>16.889</b>	<b>4.590</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035	200.000	7.150
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>200.000</b>	<b>7.150</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>183.111</b>	<b>2.560</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	106	233
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.260	1.366
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	106	233
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	0	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.366	1.599

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
za razdoblje od **1.1.2011** do **31.12.2011**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	36.000.000	36.000.000
2. Kapitalne rezerve	002		
3. Rezerve iz dobiti	003	231.785	231.785
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-3.381.175	-3.129.622
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	251.553	-249.434
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006	12.821.775	12.354.766
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008	3.570.139	3.490.327
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	49.494.077	48.697.822
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>		
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance

# TERRA FIRMA

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

MLETAČKA 12  
52100 Pula  
tel 00385 52 388 850  
fax 00385 52 388 851

## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-42-1/13**

**Pula, 30.04.2013.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 42. sjednici održanoj 30.04.2013. donosi

### ODLUKU

**o usvajanju revidiranih godišnjih financijskih izvješća društva  
per 31.12.2012. godine**

1. Usvajaju se revidirana godišnja financijska izvješća društva Terra Firma d.d. i Grupe Terra Firma per 31.12.2012. godine
2. Usvaja se Izvještaj Uprave o poslovanju u 2012. godini.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

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

Mletačka 12  
52100 Pula  
tel 00385 52 388 850  
fax 00385 52 388 851  
e-mail: [grupa.terra@email.t-com.hr](mailto:grupa.terra@email.t-com.hr)  
web: [www.terrafirma.hr](http://www.terrafirma.hr)

**Pula, 30.04.2013.**

## IZVJEŠTAJ UPRAVE O POSLOVANJU U 2012. GODINI

Društvo je na dan 31.12.2012. godine u svom portfelju imalo ukupno trinaest nekretnina ukupne nabavne vrijednosti 16.641.596,30 kn, što je činilo 33,38% ukupne imovine Društva na isti dan. Struktura portfelja Društva na dan 31.12.2012. godine sastojala se od: 58,17% nekretnina procijenjene vrijednosti 28.996.362,50 kn, 39,28% vrijednosti imovine odnosno 19.578.325,18 kn u 100%-nom vlasništvu tuzemnih društava Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran d.o.o., te inozemnog društva Lepi kraji d.o.o., a 2,55% imovine odnosi se na potraživanja Društva.

Od trinaest nekretnina u portfelju ukupne površine od 54.400 m<sup>2</sup>, Društvo je uložilo u 11 nekretnina tipa građevinsko zemljište, te dva poljoprivredna zemljišta. U odabiru nekretnina društvo se rukovalo principom izbora nekretnina koje mogu osigurati zadovoljavajući povrat na investiciju. Sve kupljene nekretnine nalaze se na području centralne i istočne Istre, koje su strategijom i definirane kao atraktivne lokacije za ulaganje.

Najznačajniji troškovi poslovanja društva tijekom promatranog razdoblja jesu:

- Troškovi najma poslovnog prostora
- Revizorski, odvjetnički troškovi i troškovi računovodstva, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti
- Porezi sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske (porez na tvrtku i slično)
- Naknade plaća i troškovi zaposlenih u društvu
- Ostali troškovi: troškovi održavanja depozitorija, troškovi uvrštenja na Zagrebačku burzu, sve u stvarnoj visini.

Društvo je na dan 31.12.2012. godine imalo ukupno 108 dioničara.

U razdoblju od 01.01.2012. – 31.12.2012. godine na Zagrebačkoj burzi protrgovano je 20 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) po cijeni od 165 kn po dionici.

Uprava Društva se u 2012. godini dva puta mijenjala. Od 01.01.-30.06.2012. predsjednik Uprave je bio Ratko Bubalo, a od 01.07.2012. na dalje predsjednik Uprave-direktor Društva je Matija Žagar. Nadzorni odbor je djelovao u sastavu: Zdravko Poljašević, predsjednik, Mark Čuček, zamjenik predsjednika, te članovi Zrinski Pelajić, Branka Kuzmanović, i Daniel Gregorič.

Tijekom poslovne 2012. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajedno izradile HANFA i Zagrebačka burza. Godišnji upitnik, koji je sastavni dio Kodeksa, objavljen je na svim zakonom propisanim mjestima (web stranice Društva, Zagrebačke burze i HANFE).



## **BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE NA DAN 31.12.2012.**

---

1. Poslovnih prihoda u 2012. godine nije bilo iz razloga što Društvo u navedenom razdoblju nije izvršilo prodaju nekretnina. Ostali poslovni prihodi u iznosu od 1.600,00 kn se odnose na prihode ostvarene po osnovi otpisa obveza
2. Finacijski prihodi do 31.12.2012. godine u iznosu od 41.119 kn odnose se na prihode po osnovu obračunatih kamata na pozajmice.
3. Rashodi do 31.12.2012. godine iskazani su u iznosu od 289.424 kn, a čine ih računovodstvene usluge, naknade za uvrštenje na burzu, troškovi revizije, troškovi depozitorija, troškovi plaća, telefonski troškovi, sudske pristojbe i ostali troškovi.
4. Kratkotrajnu imovinu u iznosu od 707.395 kn čine kratkoročna potraživanja u iznosu od 192.954 kn (potraživanja od kupaca, potraživanja od države i ostala potraživanja) i kratkotrajna finacijska imovina u iznosu od 513.359 kn
5. Kratkoročne obveze iskazane u iznosu od 1.495.647 kn odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu od 568.150 kn, a ostale obveze odnose se na obveze prema zaposlenima, za poreze i doprinose, te obveze za primljene pozajmice.
6. Na dan 31.12.2012. godine Društvo ima iskazan preneseni gubitak iz prethodnog razdoblja u iznosu od 3.379.056 kn, te ostvareni gubitak za razdoblje 01.01.-31.12.2012. u iznosu od 253.387 kn.
7. Revalorizacijske rezerve imovine i poslovnih udjela iskazane u iznosu od 15.740.513 kn, a rezultat su procjena vrijednosti nekretnina.
8. Račun dioničkog društva je na dan 31.12.2012. u blokadi.
9. Društvo Terra Firma d.d. je temeljem Zakona o finacijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, te radi nelikvidnosti i blokade računa, dana 27.12.2012. podnijelo zahtjev za predstečajnu nagodbu.

### **RIZICI POSLOVANJA**

U svom redovnom poslovanju, Društvo je izloženo raznim rizicima kao što su finacijski rizik (valutni, rizik likvidnosti, rizik kamatnih i poreznih stopa), te rizicima 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.

Značajno je smanjen interes, odnosno prisutan je pad potražnje i prodaje nekretnina koji je rezultat trenutnog gospodarskog stanja u državama koje daju najveći broj kupaca nekretnina.

Radi opće gospodarske krize i sloma tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj društvo se našlo u finacijskim problemima unazad dvije godine. Nakon izmjene rukovodećeg kadra društva koje se desilo u srpnju 2012. godine, došlo je do određenih ali vrlo bitnih pomaka u samom poslovanju društva. Uprava Društva je uspjela dogovoriti poslovno tehničku suradnju sa vanjskim suradnicima koji su potrebni i koji svojim radom, profesionalnošću, referencama i znanjem žele i mogu sudjelovati u nastavku razvijanja novih projekata na nekretninama iz portfelja Terra Firme d.d., što je osnovna djelatnost Društva, a ujedno i jedino rješenje izlaska iz finacijske krize. Najznačajniji troškovi za izradu i prodaju kvalitetnih građevinskih projekata su troškovi arhitekture, geodezije i marketinga koje smo uspjeli riješiti poslovnom suradnjom vanjskih suradnika temeljem partnerskih ugovora o poslovno tehničkoj suradnji.

Društvo je u 2012. godini ostvarilo gubitak prvenstveno iz razloga neostvarivanja planiranih prihoda s temelja trženja nekretninama koje su u portfelju Društva.

## BUDUĆI RAZVOJ

Društvo za svaku pojedinu nekretninu iz svog portfelja utvrđuje prioritetne korake koje je potrebno poduzeti kao i pravce daljnjeg razvoja pojedine nekretnine. Primarni cilj je provesti realizaciju projekata nekretnina koje su u ovom trenutku s tržišnog aspekta najprihvatljiviji (uz najmanje ulaganja ostvariti će najveći povrat investicije)..

Proces investiranja u razvoj projekata povezan je sa aktivnostima uključivanja novih zainteresiranih partnera koji bi sudjelovali u njezinoj realizaciji, ali i u preuzimanju rizika.

Na taj će način Društvo, bez obzira na negativne trendove na tržištu nekretnina, nastojati razviti projekte do te mjere, da budu što atraktivniji za potencijalne kupce, a prvenstveno da budu što profitabilniji za društvo.

Budući da se na području Istarske županije gdje se nalaze sve nekretnine iz portfelja Društva osjeća lagani, ali konstantan porast potražnje za kvalitetnim projektima turističke i društvene namjene radi sve boljih godišnjih turističkih rezultata, mogućnosti korištenja novca iz raznih predpristupnih fondova za izgradnju takvih objekata te naposljetku i skorog ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju, daljnji plan poslovanja Terra Firme d.d. biti će usmjeren upravo prema izradi projekata turističke i društvene namjene.

## DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Društvo Terra Firma d.d. je u prvom kvartalu 2013. godine uspjelo realizirati prihode prodajom dva svoja projekta.

Ostvareni prihodi su omogućiti normalan nastavak rada društva i solventnost u poslovanju. Račun društva je dana 07.02.2013. izašao iz blokade, te su podmirene dospjele obaveze prema vjerovnicima.

Temeljem toga je Financijska agencija dana 05.03.2013. godine donijela Rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe.

Matično društvo Terra Firma d.d. je svojim prihodima saniralo i povezana društva Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran, te su i za njih donijeta Rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe.

**Terra Firma d.d.**

**Matija Žagar, direktor**



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

## **IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA**

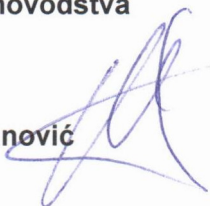
Temeljem odredbi članka 407. stavak 2. točka 3. i članka 410. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala, odgovorna osoba za sastavljanje financijskih izvještaja za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2012. godine daje izjavu:

**I.** Prema našem najboljem saznanju financijski izvještaji za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2012. 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 za navedeno razdoblje.

**II.** Izvještaj posloводства za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2012. godine sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

**Voditelj računovodstva**

**Mladen Stojanović**



**Terra Firma d.d.**

**Matija Žagar, direktor**



**TERRA FIRMA**

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

**GRUPA TERRA FIRMA  
PULA**

**Revidirani konsolidirani godišnji financijski izvještaji  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2012.**

## SADRŽAJ

---

<b>Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje</b>	<b>1</b>
<b>Izješće neovisnog revizora</b>	<b>2</b>
<b>Konsolidirani račun dobiti i gubitka s izvještajem o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>3</b>
<b>Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala</b>	<b>6</b>
<b>Konsolidirani izvještaj o novčanom toku</b>	<b>7</b>
<b>Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje</b>	<b>8 - 27</b>

## ODGOVORNOST ZA KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava Matice dužna je osigurati da konsolidirani godišnji financijski izvještaji za 2012. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja, tako da pružaju istinit i objektivni prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tijekova Grupe za to razdoblje.

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

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava Matice 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 konsolidiranim financijskim izvještajima svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja; te
- izradu konsolidiranih financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava Matice je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću održavati financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Uprava Matice je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Potpisano u ime Uprave Matice:

Matija Žagar, direktor



TERRA FIRMA d.d.

TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Mletačka 12  
52100 Pula

Pula, 30.04.2013. godine



## **IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA GRUPE TERRA FIRMA , PULA**

Obavili smo reviziju priloženih godišnjih financijskih izvještaja GRUPE TERRA FIRMA Pula, za godinu koja je završila 31. prosinca 2012. godine, koji se sastoje od Konsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2012. godine, Konsolidiranog računa dobiti i gubitka s izvještajem o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Konsolidiranog izvještaja o promjenama kapitala i Konsolidiranog izvještaja o novčanom toku za tada završenu godinu te sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjenja (koji su priloženi na stranicama od 3 do 27).

### **Odgovornost Uprave Matice za konsolidirane za financijske izvještaje**

Uprava Matice odgovorna je za sastavljanje i objektivan prikaz priloženih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI). Ta odgovornost uključuje: oblikovanje, uvođenje i održavanje internih kontrola relevantnih za sastavljanje i fer prezentaciju konsolidiranih financijskih izvještaja bez materijalno značajnih pogrešnih prikazivanja uslijed pogrešaka ili prijevара; izbor i primjenu prikladnih računovodstvenih politika i procjenjivanja koja su razumna u postojećim okolnostima.

### **Odgovornost revizora**

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tim konsolidiranim financijskim izvještajima na osnovi obavljene revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu sa zahtjevima etike i reviziju planiramo i obavimo kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji bez značajnih pogrešnih prikazivanja.

Revizija uključuje obavljanje postupaka radi pribavljanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u konsolidiranim financijskim izvještajima. Izbor odabranih postupaka ovisi o revizorovoj prosudbi, uključujući procjenu rizika značajnih pogrešnih iskaza u konsolidiranim financijskim izvještajima uslijed prijevara ili pogrešaka. Pri tom procjenjivanju rizika, revizor razmatra interne kontrole, koje su važne Grupi za sastavljanje i fer prezentiranje konsolidiranih financijskih izvještaja, kako bi obavio revizijske postupke prikladne u postojećim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o uspješnosti internih kontrola Grupe. Revizija također obuhvaća procjenu prikladnosti primijenjenih računovodstvenih politika i razboritost računovodstvenih procjena Uprave Matice, kao i ocjenu cjelokupnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja.

Vjerujemo da revizijski dokazi koje smo prikupili jesu dostatni i prikladni kao osnova za izražavanje našeg mišljenja.

### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji, u svim materijalno značajnim aspektima, istinito i fer prikazuju financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2012. godine, rezultate njezinog poslovanja i novčane tokove za tada završenu godinu, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

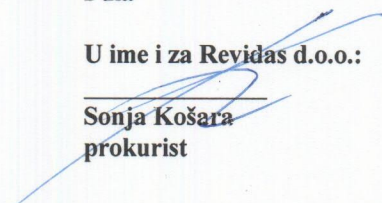


**Odjeljak za isticanje pitanja u vezi vremenske neograničenosti poslovanja Grupe**


Bez izražavanja rezerve na naše mišljenje, skrećemo pozornost na bilješku 1.1. u konsolidiranim financijskim izvještajima u kojoj je navedeno da se Grupa unazad tri godine našla u financijskim problemima, što je rezultiralo blokadom žiro računa matičnog društva i ostalih članica. Temeljem Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi Matica je krajem 2012. godine podnijela zahtjev za otvaranje postupka predstečajne nagodbe. Početkom veljače 2013. godine, Matica je uspjela realizirati prodaju jednog od svojih projekta, čime je 07. veljače 2013. godine deblokiran žiro račun te su podmirene dospjele obveze prema vjerovnicima. Sukladno novonastalim uvjetima, Matica je podnesla Zahtjev, a Financijska agencija dana 05. ožujka 2013. godine donijela Rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe. Slijedom iznijetog, Uprava smatra da su u Matici, a time i Grupi, stvoreni uvjeti za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti, te sukladno tome vjeruje da su konsolidirani financijski izvještaji izrađeni pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja Grupe.

**Revidas, revizija i konzalting,d.o.o.**  
**Vukovarska 47**  
**Pula**

**U ime i za Revidas d.o.o.:**

  
**Sonja Košara**  
**prokurist**

**Pula, 30. travnja 2013.**

  
**Jasna Duić-Bilić**  
**Ovlašteni revizor**



**GRUPA TERRA FIRMA, PULA**

**KONSOLIDIRANI RAČUN DOBITI I GUBITKA S IZVJEŠTAJEM O  
SVEOBUHVAATNOJ DOBITI  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2012.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Prihodi od prodaje	4	-	2.756
Ostali poslovni prihodi		1.600	-
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>1.600</b>	<b>2.756</b>
Troškovi sirovina i materijala		227	685
Ostali vanjski troškovi		137.597	177.781
<b>Materijalni troškovi</b>	5	<b>137.824</b>	<b>178.466</b>
<b>Troškovi osoblja</b>	6	<b>9.725</b>	<b>112.512</b>
<b>Amortizacija</b>	12	<b>-</b>	<b>13.701</b>
<b>Ostali troškovi</b>	7	<b>184.659</b>	<b>23.966</b>
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>332.208</b>	<b>328.645</b>
<b>Financijski prihodi</b>	8	<b>41.405</b>	<b>57.991</b>
<b>Financijski rashodi</b>	9	<b>5.087</b>	<b>4.120</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>43.005</b>	<b>60.747</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>337.295</b>	<b>332.765</b>
<b>KONSOLIDIRANI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>(294.290)</b>	<b>(272.018)</b>
Porez na dobit	10	-	-
<b>KONSOLIDIRANI GUBITAK RAZDOBLJA</b>		<b>(294.290)</b>	<b>(272.018)</b>
<b>Ostali sveobuhvatni konsolidirani gubitak</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNI KONSOLIDIRANI GUBITAK</b>		<b>(294.290)</b>	<b>(272.018)</b>

Potpisano u ime Uprave Matice:



Matija Žagar, direktor  
Pula, 30.04.2013. godine

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2012.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Goodwill	11	1.934.703	1.934.703
<b>Nematerijalna imovina</b>		<b>1.934.703</b>	<b>1.934.703</b>
Nekretnine		49.633.852	49.645.395
Oprema		108.341	108.634
Materijalna imovina u pripremi		411	411
<b>Materijalna imovina</b>	12	<b>49.742.604</b>	<b>49.754.440</b>
<b>Predujmovi za materijalnu imovinu</b>		<b>76.349</b>	<b>76.349</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično		591.300	591.300
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>	13	<b>591.300</b>	<b>591.300</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>52.344.956</b>	<b>52.356.792</b>
<b>Zalihe</b>	14	<b>191.958</b>	<b>139.200</b>
Potraživanja od kupaca		108.108	68.079
Potraživanja od države i drugih institucija	15	31.763	44.890
Ostala potraživanja	16	54.780	54.772
<b>Potraživanja</b>		<b>194.651</b>	<b>167.741</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično		445.650	438.500
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	17	<b>445.650</b>	<b>438.500</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	18	<b>1.599</b>	<b>1.366</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>833.858</b>	<b>746.807</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>53.178.814</b>	<b>53.103.599</b>

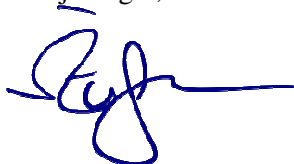
Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****KONSOLIDIRANA IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak  
NA DAN 31. PROSINCA 2012.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni (upisani) kapital	19	36.000.000	36.000.000
Zakonske rezerve		231.880	231.880
Revalorizacijske rezerve	20	19.627.500	19.640.987
Preneseni gubitak	21	(5.098.574)	(4.830.831)
Gubitak poslovne godine	22	<u>(294.290)</u>	<u>(272.018)</u>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	27	<b><u>50.466.516</u></b>	<b><u>50.770.018</u></b>
<b>Dugoročne obveze prema bankama</b>	23	<u>935.120</u>	<u>937.561</u>
		<b><u>935.120</u></b>	<b><u>937.561</u></b>
Obveze za kratkoročne zajmove	24	55.383	50.793
Obveze prema dobavljačima	25	907.218	1.277.467
Obveze prema zaposlenicima	26	185.027	64.124
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		1.012	3.161
Ostale kratkoročne obveze	27	<u>628.538</u>	<u>475</u>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b><u>1.777.178</u></b>	<b><u>1.396.020</u></b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>		<b><u>53.178.814</u></b>	<b><u>53.103.599</u></b>

Potpisano u ime Uprave Matice:

Matija Žagar, direktor



Pula, 30.04.2013. godi

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****KONSOLIDIRANO IZVJEŠĆE O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2012.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Zakonske rezerve</b>	<b>Revaloriza- cijske rezerve</b>	<b>Zadržana dobit (gubitak)</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2010.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.880</b>	<b>20.010.245</b>	<b>(4.799.006)</b>	<b>51.443.119</b>
Smanjenje revalorizacije zbog otuđenja	-	-	(467.009)	-	(467.009)
Konsolidirani gubitak od ulaganja za 2011. godinu	-	-	-	(272.018)	(272.018)
Tečajne razlike	-	-	97.751	(31.825)	65.926
<b>31. prosinca 2011.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.880</b>	<b>19.640.987</b>	<b>(5.102.849)</b>	<b>50.770.018</b>
Konsolidirani gubitak od ulaganja za 2011. godinu	-	-	-	(294.290)	(294.290)
Tečajne razlike	-	-	(13.487)	4.275	(9.212)
<b>31. prosinca 2012.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.880</b>	<b>19.627.500</b>	<b>(5.392.864)</b>	<b>50.466.516</b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2012.

(u kunama)	2012.	2011.
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
<b>Konsolidirani (gubitak)/dobit prije poreza</b>	<b>(294.290)</b>	<b>(272.018)</b>
Amortizacija	-	13.701
Povećanje kratkoročnih obveza	376.568	286.171
Ostalo povećanje novčanog tijeka	183	384.301
<b>Ukupno povećanje novčanog toka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>82.461</b>	<b>412.155</b>
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	(26.910)	(90.692)
Povećanje zaliha	(52.758)	(119.500)
Ostalo smanjenje novčanog tijeka	-	(18.746)
<b>Ukupno smanjenje novčanog toka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(79.668)</b>	<b>(228.938)</b>
<b>NETO POVEĆANJE / (SMANJENJE) NOVČANOG TOKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>2.793</b>	<b>183.217</b>
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-	-
<b>Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NETO SMANJENJE NOVČANOG TOKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NOVČANI TOK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	4.590	16.889
<b>Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti</b>	<b>4.590</b>	<b>16.889</b>
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(7.150)	(200.000)
<b>Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti</b>	<b>(7.150)</b>	<b>(200.000)</b>
<b>NETO SMANJENJE NOVČANOG TOKA OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(2.560)</b>	<b>(183.111)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>1.366</b>	<b>1.260</b>
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>233</b>	<b>106</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>1.599</b>	<b>1.366</b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

**1. OPĆE INFORMACIJE**

Grupu TERRA FIRMA Pula i njena povezana društva sačinjavaju sljedeće pravne osobe:  
TERRA FIRMA d.d. za ulaganje u nekretnine - Pula, LEPI KRAJI d.o.o. Ljubljana, Slovenija,  
RAKALJ d.o.o. Pula, TERRA TISON d.o.o. Pula i T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula.

TERRA FIRMA d.d. za ulaganje u nekretnine osnovano je u prosincu 2004. godine kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, temeljem odobrenja Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Osnovna djelatnost društva bila je prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom svojih neograničeno prenosivih dionica i ulaganje tih sredstava uz uvažavanje načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i razdiobe rizika.

Prema Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu od 14.08.2009. godine, TERRA FIRMA d.d. više ne djeluje kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, već kao dioničko društvo za ulaganje u nekretnine.

Sjedište Matice je u Puli, Mletačka 12.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2012. godine prikazana je u bilješci 19.

Osnovne djelatnosti Matice su:

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

U Grupi je na dan 31. prosinca 2012. godine bio zaposlen jedan djelatnik na nepuno radno vrijeme.

Upravu Matice čini direktor, Matija Žagar iz Zagreba, koji Maticu zastupa samostalno i pojedinačno.

Nadzorni odbor čine:

Zdravko Poljašević, Ravno, predsjednik  
Mark Čuček, Ljubljana, zamjenik predsjednika  
Zrinski Pelajić, Molvice, član  
Branka Kuzmanović, Pula, član  
Daniel Gregorič, Ljubljana, član

Dionice matičnog društva TERRA FIRMA D.D. uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi. U tijeku 2012. godine zabilježena je samo jedna transakcija dionicama TERRA FIRME d.d. Pula na Zagrebačkoj burzi. Vrijednost dionice po zadnjoj transakciji u 2012. godini iznosila je 165,00 kuna.

### **1.1. Vremenska neograničenost poslovanja Grupe**

Radi opće gospodarske krize i sloma tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj, Grupa se našla u financijskim problemima unazad tri godine. Nakon izmjene rukovodećeg kadra matičnog društva u srpnju 2012. godine, došlo je do bitnih pomaka u poslovanju matičnog društva.

Grupa je u 2012. godini ostvarila gubitak prvenstveno iz razloga neostvarivanja planiranih prihoda s temelja trženja nekretninama koje ima u svom portfelju. Tijekom 2012 godine, u znatnoj je mjeri narušena likvidnost Grupe, te su žiro računi društava u sastavu Grupe u neprekidnoj blokadi. Matično društvo Terra Firma d.d. je temeljem Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, dana 31.12.2012. podnijelo zahtjev za otvaranje postupka predstečajne nagodbe. Postupivši na opisani način zadovoljena je zakonska obveza, a Društvo je početkom veljače 2013. godine ostvarilo prihode od prodaje jednog od svojih projekata, žiro račun mu je deblokiran, što je omogućilo podmirenje svih dospjelih obveza i solventnost u poslovanju. Sukladno tome, društvo Terra Firma d.d. je podnijelo zahtjev za obustavu postupka predstečajne nagodbe, te je dana 05. ožujka 2013. Financijska Agencija donijela Rješenje o obustavi postupka.

Daljnje će aktivnosti Uprave matično društva Terra firme d.d. biti usmjerene na uključivanje novih zainteresiranih partnera koji bi sudjelovali u razvoju i realizaciji projekata turističke i društvene namjene te na korištenje sredstava iz raznih predpristupnih europskih fondova. Na taj će način Grupa, bez obzira na negativne trendove na tržištu nekretnina, uzimajući u obzir i ulazak Republike Hrvatske u Europsku uniju, nastojati razvijati projekte do te mjere da budu što atraktivniji za potencijalne kupce, a prvenstveno da budu što profitabilniji za Grupu.

Navedene nove okolnosti predstavljaju podlogu uvjerenja Uprave Matice i Grupe u bolju budućnost, te osnovu da su ovi konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni na temelju vremenske neograničenosti poslovanja.

## **2. STRUKTURA IMOVINE MATIČNOG DRUŠTVA TERRA FIRMA D.D.**

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 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 društva**

Sukladno Statutu, imovina društva može se sastojati od:

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

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

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

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

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

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

Pod ostalim ulaganjima u nekretnine podrazumijevaju se:

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

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

Sukladno Statutu, vrijednosni papiri Društva mogu se sastojati od onih vrijednosnih papira koji kotiraju na burzama u Republici Hrvatskoj ili burzama i drugim organiziranim tržištima država članica Europske Unije 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 konsolidiranih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike su dosljedno primjenjivane za razdoblja uključena u ove izvještaje.

#### **3.1. Izjava o usklađenosti**

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su prihvaćeni u Europskoj uniji.

#### **3.2. Osnove sastavljanja**

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe prezentirani su u hrvatskoj valuti, kuni (kn), koja je također funkcionalna valuta.

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe pripremljeni su na osnovi konvencije povijesnog troška (trošak nabave), osim ulaganja koja se drže radi trgovanja i onih raspoloživih za prodaju, koja se vrednuju po fer vrijednosti sukladno hrvatskim zakonskim propisima i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su prema knjigovodstvenoj evidenciji uz dopunjavanje i prilagođavanje sa podacima iz izvanknjigovodstvenih evidencija o praćenju vrijednosti portfelja Grupe (ulaganja u nekretnine i ostala ulaganja u nekretnine).

Sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave Matice zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe.

### **3.3. Principi i metode konsolidacije**

#### *a) Podružnice*

Podružnice su sva Društva nad kojima Matica TERRA FIRMA d.d. ima kontrolu nad financijskim i poslovnim politikama, što u pravilu uključuje više od pola glasačkih prava. Podružnice se u potpunosti konsolidiraju od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Maticu, te se isključuju iz konsolidacije od dana gubitka kontrole.

Konsolidirane temeljne financijske izvještaje Grupe čine konsolidirani podaci iz godišnjeg obračuna TERRA FIRMA d.d. Pula, LEPI KRAJI d.o.o. Ljubljana, RAKALJ d.o.o. Pula, TERRA TISON d.o.o. Pula i T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula. Učinci svih transakcija unutar Grupe eliminirani su pri konsolidaciji.

### **3.4. Priznavanje prihoda**

Prihodi se priznaju u trenutku kada je vjerojatno da će ekonomske koristi povezane s transakcijom pritjecati u Grupi, a iznos prihoda se može pouzdano utvrditi.

Prihodi Grupe najčešće obuhvaćaju prihode od prodaje nekretnina (dugoročna ulaganja) i druge prihode, ovisno o strukturi portfelja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda.

### **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 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.

### **3.6. Transakcije u stranim valutama**

Transakcije u stranim valutama početno se preračunavaju u hrvatske kune primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke (HNB) važećeg na dan poslovnog događaja. Novčana sredstva, potraživanja i obveze iskazani u stranim valutama naknadno se preračunavaju primjenom srednjeg tečaja HNB-a na datum bilance. Dobici i gubici nastali preračunavanjem uključuju se u račun dobiti i gubitka za tekuću godinu.

Na 31. prosinca 2012. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,546 za 1 euro (31. prosinca 2011. godine 7,530 kn).

### **3.7. Porez na dobit**

Porez na dobit obračunava se na temelju prijavljenog prihoda prema hrvatskim zakonima i propisima.

Porez na dobit ili gubitak sastoji se od tekućeg poreza i odgođenog poreza. Porez na dobit iskazuje se u računu dobiti i gubitka.

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

Iznos odgođenog poreza izračunava se metodom bilančne obveze, pri čemu se uzimaju u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za potrebe izračuna poreza. Iznos odgođenog poreza temelji se na očekivanoj realizaciji ili namirenju knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza, korištenjem poreznih stopa koje se primjenjuju ili uglavnom primjenjuju na datum bilance.

Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti buduća oporeziva dobit dostatna za korištenje imovine. Odgođena porezna imovina umanjuje se za iznos za koji više nije vjerojatno da će se moći iskoristiti kao porezna olakšica.

### **3.8. Goodwill**

Goodwill se priznaje na dan kupnje poslovnog udjela i predstavlja višak troška u odnosu na stjecateljjev udio u neto fer vrijednosti neto imovine.

U obratnom slučaju, radi se o negativnom goodwillu. Stjecatelj, nakon početnog priznavanja, treba procijeniti goodwill u skladu sa MRS-om 36- Umanjenje imovine. U slučaju viška stjecateljeva udjela u neto fer vrijednosti neto imovine (negativni goodwill) u odnosu na njegov trošak ulaganja, isti se treba priznati u prihode razdoblja.

### **3.9. Ulaganja u nekretnine namijenjene prodaji**

Pod nekretninama Grupe smatraju se nekretnine uknjižene na ime Društva matice i povezanih društava u zemljišnim knjigama (pravo vlasništva).

Nekretnine su svrstane u portfelj namijenjen prodaji ako će njihova knjigovodstvena vrijednost biti nadoknađena prvenstveno prodajom, a ne kontinuiranom uporabom. Ovaj uvjet smatra se ispunjenim samo ako je prodaja vjerojatna i ako je nekretnina u svom postojećem stanju raspoloživa za prodaju.

Ulaganja u nekretnine priznaju se po trošku nabave. Trošak nabave pojedine nekretnine obuhvaća kupovnu cijenu zajedno sa svim troškovima koji se izvorno mogu pripisati određenoj nekretnini, a svi se trgovinski popusti i odbici oduzimaju po prispjeću od kupovne cijene iskazane na računu.

Ulaganja u nekretnine u bilanci iskazana su po trošku ulaganja ili po fer vrijednosti. Ako se primjenjuju fer vrijednosti, usvaja se politika procjenjivanja na kraju obračunskog razdoblja.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2012.**

---

Efekti procijenjene imovine iskazuju se u posebnoj komponenti kapitala (revalorizacijske rezerve), a predstavljaju nerealizirane dobitke ili gubitke do trenutka otuđenja.

Pri otuđivanju ulaganja, razlika između neto prihoda od otuđenja i knjigovodstvenog iznosa treba se priznati kao prihod ili rashod, odnosno realizirani dobitak ili gubitak.

**3.10. Ulaganja u vrijednosne papire**

Financijska imovina koja se drži radi trgovanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju, poslije početnog priznavanja treba se mjeriti po fer vrijednosti bez bilo kojeg smanjenja transakcijskih troškova koji mogu nastati kod prodaje ili drugoga otuđenja.

Fer vrijednost vrijednosnih papira koji kotiraju na burzama vrednuju se na datum bilanciranja po zadnjoj zaključnoj cijeni. Zadnja zaključna cijena primjenjuje se samo na dionice kojima se trgovalo u zadnjih šest mjeseci, koje su na prvog i drugog kotaciji, te čija je zaključna cijena dostupna u zadnjih sedam dana.

Priznati dobitak ili gubitak koji nastaje iz promjene fer vrijednosti financijskog sredstva iskazuje se:

- Dobitak (gubitak) od financijskog sredstva koje se drži za trgovanje uključuje se u neto dobit (gubitak) razdoblja u kojem nastaje;
- Dobitak (gubitak) od financijskog sredstva raspoloživog za prodaju priznaje se u revalorizacijske rezerve (glavnicu putem izvješća o promjeni glavnice) sve dok se predmetno financijsko sredstvo ne proda, naplati ili na drugi način otuđi ili sve dok nije određeno da se vrijednost financijskog sredstva umanjuje, kada se kumulativni dobitak (gubitak) koji je prije priznat u glavicu treba uključiti u neto dobit ili gubitak razdoblja.

**3.11. Potraživanja iz poslovanja**

Potraživanja iz poslovanja i ostala potraživanja mjere se po fer vrijednosti, a naknadno po trošku umanjenom za gubitke od umanjenja vrijednosti. Potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna utužuju se kod nadležnog suda i za te iznose vrši se vrijednosno usklađenje.

**3.12. Novac i novčani ekvivalenti**

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

**3.13. Plasmani i depoziti**

Plasmani i depoziti jesu financijska imovina koju je stvorila Grupa deponiranjem novca u bankama na fiksni rok dospijeca i uz ugovorenu kamatu (fiksnu, varijabilnu ili kombiniranu).

**3.14. Obveze po kreditima**

Obveze po kreditima su prvobitno iskazane po fer vrijednosti primljenog novca. U budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku.

**3.15. Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju ako Grupa ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu.

Rezerviranja su utvrđena za troškove sudskih sporova u tijeku, te troškove otpremnina.

**3.16. Raspodjela dividendi**

Raspodjela dividendi dioničarima Matice, a ujedno i Grupe, priznaje se kao obveza u konsolidiranim financijskim izvještajima u razdoblju u kojem su odobrene od strane Glavne skupštine dioničara matičnog društva.

**3.17. Događaji nakon datuma bilance**

Događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne informacije o položaju povezanih društava unutar Grupe na datum bilance (događaji koji imaju za učinak usklađenja) priznaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2012.**
**4. POSLOVNI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Prihodi od prodaje nekretnina	-	2.756
	<u>-</u>	<u>2.756</u>

**5. MATERIJALNI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>227</b>	<b>685</b>
Intelektualne usluge /i/	104.200	90.136
Naknade Nadzornom tijelu i institucijama /iii/	21.454	21.520
Trošak najma poslovnog prostora	-	50.613
Troškovi oglašavanja	3.357	2.467
Ostalo	8.586	13.045
<b>Ostali vanjski troškovi</b>	<b>137.597</b>	<b>177.781</b>
	<u>137.824</u>	<u>178.466</u>

/i/ Intelektualne usluge uključuju usluge knjigovodstva, revizije te ostale konzultantske usluge.

/ii/ Unutar iskazanih troškova, iznos od 11.454 kuna odnosi se na naknadu i troškove vođenja registra dionica od strane SKDD, a iznos od 10.000 kuna predstavlja troškove održavanja kotacije dionica na Zagrebačkoj burzi.

**6. TROŠKOVI OSOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Neto plaće i nadnice	6.754	68.125
Porezi i doprinosi iz plaće /i/	1.688	27.875
Doprinosi na plaću /i/	1.283	16.512
	<u>9.725</u>	<u>112.512</u>

/i/ Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Doprinosi se izračunavaju kao postotak bruto plaća zaposlenih.

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2012.

---

#### 7. OSTALI TROŠKOVI

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Ostali troškovi zaposlenih <i>/ii/</i>	119.748	12.052
Naknadno utvrđeni rashodi prethodnih godina	51.170	
Troškovi platnog prometa	2.916	2.609
Ostali porezi i doprinosi	6.903	8.902
Ostalo	3.922	403
	<u>184.659</u>	<u>23.966</u>

*/i/* Unutar iskazanog iznosa, osim troškova službenih putovanja i naknada troškova prijevoza na posao, iznos od 112.905 kuna predstavlja troškove otpremnine za troje bivših djelatnika Matice.

#### 8. FINANCIJSKI PRIHODI

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Prihodi od kamata	41.405	57.991
	<u>41.405</u>	<u>57.991</u>

#### 9. FINANCIJSKI RASHODI

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Trošak kamata	5.087	3.159
Negativne tečajne razlike	-	961
	<u>5.087</u>	<u>4.120</u>

#### 10. POREZ NA DOBIT

Zbog iskazanog tekućeg gubitka i prenesenog poreznog gubitka iz prijašnjih godina, Matica i povezana društva ne podliježu obvezi poreza na dobit.

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2012.

---

#### 11. GOODWILL

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Goodwill <i>/i/</i>	<u>1.934.703</u>	<u>1.934.703</u>
	<u><b>1.934.703</b></u>	<u><b>1.934.703</b></u>

*/i/* Goodwill predstavlja višak troška stjecanja iznad vrijednosti udjela, odnosno neto imovine povezanih društava na dan kupnje. Struktura goodwilla utvrđena na dan kupnje je sljedeća:

- Lepi kraji, d.o.o. Ljubljana	218.709 kuna
- Rakalj, d.o.o. Pula	791.535 kuna
- Terra Tison d.o.o. Pula	903.243 kuna
- T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	<u>21.216 kuna</u>
	1.934.703 kuna



**GRUPA TERRA FIRMA, PULA**

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2012.**

**12. ULAGANJA U NEKRETNINE**

(u kunama)	Matica	Povezana društva					Grupa
	Terra firma d.d.	Lepi kraji d.o.o.		Rakalj d.o.o.	Terra tison d.o.o.	T.F. 1 - Kavran d.o.o.	Ukupno nekretnine i oprema
	Nekretnine	Nekretnine	Oprema	Nekretnine	Nekretnine	Nekretnine	
<b>Na dan 31. prosinca 2010.</b>	<b>29.847.673</b>	<b>4.193.944</b>	<b>120.147</b>	<b>10.806.965</b>	<b>3.225.750</b>	<b>2.340.300</b>	<b>50.534.779</b>
Otuđenje	(851.310)	-	-	-	-	-	(851.310)
Amortizacija	-	-	(13.701)	-	-	-	(13.701)
Tečajne razlike	-	82.484	2.188	-	-	-	84.672
<b>Na dan 31. prosinca 2011.</b>	<b>28.996.363</b>	<b>4.276.428</b>	<b>108.634</b>	<b>10.806.965</b>	<b>3.225.750</b>	<b>2.340.300</b>	<b>49.754.440</b>
Tečajne razlike		(11.543)	(293)				(11.836)
<b>Na dan 31. prosinca 2012.</b>	<b>28.996.363</b>	<b>4.264.885</b>	<b>108.341</b>	<b>10.806.965</b>	<b>3.225.750</b>	<b>2.340.300</b>	<b>49.742.604</b>

\* Povrat primljenog dugoročnog kredita osiguran je hipotekom nad nekretninama povezanog društva Lepi kraji d.o.o. Postojna (bilješka 23).

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2012.

---

Vrijednost nekretnina na dan 31.12.2012. godine ista je kao na dan 31.12.2011. godine, a iskazana je na temelju izračuna tržišne vrijednosti nekretnina po m<sup>2</sup>, koja proizlazi iz Elaborata o procjeni nekretnina koje su za potrebe Društva utvrdili nezavisni procjenitelji - stalni sudski vještaci građevinske struke na dan 31.12.2010. godine. Napominjemo da, uslijed financijskih poteškoća u poslovanju Društva opisanih u bilješci 1.1., zadnje dvije godine nisu izvršene procjene vrijednosti nekretnina zbog nemogućnosti plaćanja usluge profesionalnih procjenitelja.

Struktura ulaganja u nekretnine prema vrstama je sljedeća:

NEKRETNINE (ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINE)	49.633.852
OPREMA POVEZANIH DRUŠTAVA	108.341
ULAGANJA U TIJEKU (MATICA)	411
	<hr/>
	<b>49.742.604</b>
	<hr/>

#### 13. DANI ZAJMOVI, DEPOZITI I SLIČNO

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Terra Mediterranea d.d. Pula /i/	<hr/> 591.300	<hr/> 591.300
	<hr/> <b>591.300</b>	<hr/> <b>591.300</b>

/i/ Sredstva su doznačena temeljem Ugovora o zajmu sklopljenog 29. siječnja 2010. godine, na rok od 4 godine i uz kamatnu stopu od 4% godišnje.

#### 14. ZALIHE

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Ulaganja u dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji /i/	<hr/> 191.958	<hr/> 139.200
	<hr/> <b>191.958</b>	<hr/> <b>139.200</b>

/i/ Iskazani iznos predstavlja vrijednost izvršenih usluga izrade posebne geodetske podloge za potrebe izrade dokumenata i alata prostornog uređenja za nekretnine na području k.o. Rakalj i k.o. Kavran.

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2012.

---

#### 15. POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE I DRUGIH INSTITUCIJA

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Potraživanja za više plaćeni porez na dobit	276	276
Potraživanja za pretporez	<u>31.487</u>	<u>44.614</u>
	<b><u>31.763</u></b>	<b><u>44.890</u></b>

#### 16. OSTALA POTRAŽIVANJA

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Potraživanja temeljem preuzimanja duga	53.977	53.977
Ostala potraživanja	<u>803</u>	<u>395</u>
	<b><u>54.789</u></b>	<b><u>54.372</u></b>

#### 17. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Terra Mediterranea d.d., Pula /i/	444.190	438.500
Ostalo	<u>1.460</u>	<u>-</u>
<b>Dani zajmovi, depoziti i slično</b>	<b><u>445.650</u></b>	<b><u>438.500</u></b>

/i/ Unutar iskazanog salda, potraživanja Terre Firme d.d. iznose 425.960 kuna, Rakalj d.o.o. 4.730 kuna, Terra Tison d.o.o. 10.000 kuna, a T.F. 1 - Kavran d.o.o. 3.500 kuna. Zaključenim Aneksima, rok povrata zajmova produžen je za daljnjih 12 mjeseci.

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2012.

---

#### 18. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Žiro računi	579	205
Blagajna	<u>1.020</u>	<u>1.161</u>
	<u><b>1.599</b></u>	<u><b>1.366</b></u>

#### 19. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva matice u iznosu od 36.000.000 podijeljen je na 36.000 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 1.000 kn.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2012. godine je sljedeća:

	<u>u %</u>
Strane fizičke osobe	48,60
Financijske institucije	42,47
Trgovačka društva	4,49
Domaće fizičke osobe	<u>4,44</u>
	<u><b>100,00</b></u>

#### 20. REVALORIZACIJSKE REZERVE

<u>(u kunama)</u>	<u>2012.</u>	<u>2011.</u>
Nerealizirani dobiti od ulaganja u nekretnine //	19.495.925	19.495.925
Povećanje uslijed tečajnih razlika	<u>131.575</u>	<u>145.062</u>
	<u><b>19.627.500</b></u>	<u><b>19.640.987</b></u>

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2012.

/i/ Struktura nerealiziranih dobitaka Grupe u razdoblju od 01.01.2012. do 31.12.2012. je sljedeća:

Redni broj	Opis	Ukupno nerealizirani dobitci (gubici) na dan 31.12.2011.	Promjena: Povećanje (smanjenje) 01.01.2012. – 31.12.2012.	Isknjiženje radi otuđenja	Ukupno nerealizirani dobitci (gubici) na dan 31.12.2012.
<b><u>Nerealizirani dobitci od ulaganja u nekretnine</u></b>					
1.	885/4, k.o. Medulin	358.970	-	-	358.970
2.	1728/2, k.o. Vodnjan	2.244.806	-	-	2.244.806
3.	257/3, k.o. Štinjan	2.374.150	-	-	2.374.150
4.	862/77, k.o. Medulin	981.590	-	-	981.590
5.	862/78, k.o. Medulin	717.954	-	-	717.954
6.	5980/2, k.o. Vodnjan	1.135.424	-	-	1.135.424
8.	129/25, 129/4, 129,12, k.o. Ližnjan	2.221.375	-	-	2.221.375
9.	501/525-526-524-528, k.o. Galižana	360.549	-	-	360.549
10.	257/12, k.o. Štinjan	1.335.954	-	-	1.335.954
11.	67/3, k.o. Rakalj	106.960	-	-	106.960
12.	126/17 Ližnjan	330.819	-	-	330.819
13.	1484/4, k.o. Rakalj	7.693	-	-	7.693
14.	1481/1-9, k.o. Rakalj	178.522	-	-	178.522
15.	Skijaški centar Kalič, Postojna	2.124.957	-	-	2.124.957
16.	Rakalj d.o.o. Pula 1484/2,1484/3,1580/2 k.o.	3.246.870	-	-	3.246.870
17.	Terra Tison d.o.o.: 6574/2,6237,6235, k.o. Vodnjan	1.769.332	-	-	1.769.332
		<b>19.495.925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.495.925</b>

## 21. PRENESENI GUBITAK

(u kunama)

2012.

31. prosinca 2011. godine	(4.830.831)
Gubitak 2011. godine (bilješka 22)	(272.018)
Tečajne razlike	4.275
31. prosinca 2012. godine	<b>(5.098.574)</b>

## 22. DOBIT POSLOVNE GODINE

Poslovanje Grupe tijekom 2012. godine rezultiralo je gubitkom u iznosu od 294.290 kuna (2011. 272.018 kuna).

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2012.**
**23. OBVEZE ZA DUGOROČNI KREDIT**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Factor banka d.d., Ljubljana <i>/i/</i>	935.120	937.561
	<b>935.120</b>	<b>937.561</b>

*/i/* Iskazana obveza predstavlja vrijednost od 124.515 EUR, koliko iznosi dug povezanog društva Lepi kraji d.o.o. Ljubljana temeljem zaključenog Ugovora o dugoročnom kreditu iz 2008. godine. Kako je povrat kredita bio osiguran hipotekom nad nekretninama društva (bilješka 12), Factor banka je pokrenula postupak naplate duga. Tijekom pregovora sa Bankom, Uprava Matice se obvezala uplatiti dio kamata, te je postignut dogovor oko odgode ovršnog postupka za šest mjeseci.

**24. OBVEZE ZA ZAJMOVE, DEPOZITE I SLIČNO**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Loborika d.o.o.	40.800	40.800
T.M. 1 – Škicini d.o.o.	1.600	1.600
Terra Mediterranea d.d.	693	693
In dividuo d.o.o.	1.500	-
Ostalo - fizičke osobe	10.790	7.700
	<b>55.383</b>	<b>50.793</b>

Iskazane obveze odnose se većim dijelom na zajmove primljene prethodnih godina, čiji je povrat produžen zaključenim Aneksima.

**25. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Obveze prema dobavljačima <i>/i/</i>	907.218	1.277.467
	<b>907.218</b>	<b>1.277.467</b>

*/i/* U iskazanom iznosu, obveze povezanih društava prema dobavljačima iznose 335.403 kune (2011.: 238.973 kune).

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2012.**

---

**26. OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Obveze prema zaposlenima/ neto plaće	52.170	45.417
Obveze za poreze i doprinose iz i na plaće	3.445	6.103
Ostale obveze prema zaposlenima	129.412	12.604
	<b>185.027</b>	<b>64.124</b>

**27. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Obveze po osnovi sudskog spora /i/	628.065	-
	<b>628.065</b>	<b>-</b>

/i/ Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2009. godine, Matica je postala vlasnikom nekretnina na području k.o. Ližnjan. Zbog neisplate pune ugovorene cijene, prodavatelji su pokrenuli Tužbu temeljem koje je Općinski sud u Puli dana 29. lipnja 2012. godine donesao Rješenje o zabilježbi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. Slijedom iznijetog, naglašavamo da se ne radi o novoj obvezi, već o preknjiženju iste sa bilančne pozicije "dobavljači u zemlji" (bilješka 23).

Dana 25. ožujka 2013. godine, sa prodavateljima je zaključen Ugovor o reguliranju međusobnih odnosa kojim su se prodavatelji obvezali povući tužbu, a time i privremenu mjeru, kako bi Matici omogućili realizaciju projekta izgradnje na predmetnoj nekretnini i njezinu prodaju, čime bi se u roku od najkasnije dvije godine podmirilo dugovanje.

## **28. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA**

### *Faktori financijskog rizika*

Grupa može biti izložena raznim financijskim rizicima koji su povezani s valutnim, kamatnim, kreditnim i rizikom likvidnosti. Cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Matice.

#### */i/ Valutni i kamatni rizik*

Grupa je djelomično izložena valutnom i kamatnom riziku jer je, unatoč tome što su tuzemni primljeni i dani zajmovi ugovoreni u domaćoj valuti i po fiksnim kamatnim stopama, dugoročni kredit povezanog društva Lepi kraji d.o.o. vezan uz valutnu klauzulu i promjenjivu kamatnu stopu (bilješka 23).

#### */ii/ Kreditni rizik*

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

#### */iii/ Rizik likvidnosti*

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

#### */iv/ Procjena fer vrijednosti*

Smatra se da je vrijednost kratkotrajne imovine (novca i potraživanja od kupaca) i kratkoročnih obveza (obveze prema dobavljačima i ostale obveze) iskazana u približnim iznosima fer vrijednosti uslijed kratkoročnog dospjeća te imovine i obveza. Dugoročna ulaganja u nekretnine i poslovne udjele iskazana su po fer vrijednosti na dan bilance.

## **28. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Matično društvo Terra Firma d.d. je u prvom kvartalu 2013. godine uspjelo ostvariti prihode prodajom jednog od svojih projekata.

Ostvareni prihodi omogućili su normalan nastavak rada društva i solventnost u poslovanju. Račun društva je dana 07.02.2013. izašao iz blokade, te su podmirene dospjele obveze prema vjerovnicima.

Slijedom navedenog, Financijska agencija je dana 05. ožujka 2013. godine donijela Rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe nad društvom Terra firma d.d..



**29. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH  
IZVJEŠTAJA**

Konsolidirane financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Matice dana 30.04.2013. godine.

**30. REVIZIJA KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2012. godinu obavila je revizorska tvrtka REVIDAS d.o.o., Vukovarska 47, Pula.

Za GRUPU TERRA FIRMA Pula:  
Matija Žagar,  
direktor TERRA FIRMA D.D., Pula



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

# TERRA FIRMA

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

MLETAČKA 12  
52100 Pula  
tel 00385 52 388 850  
fax 00385 52 388 851  
e-mail: grupa.terra@email.t-com.hr

## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-42-2/13**

**Pula, 30.04.2013.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 42. sjednici održanoj 30.04.2013. donosi

### **ODLUKU o prihvaćanju revizorskog izvješća za 2012. godinu**

Nadzorni odbor donosi odluku o prihvaćanju revizorskog izvješća o poslovanju društva Terra Firma d.d. i Grupe Terra Firma d.d. za 2012. godinu.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

  
TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE