

**TERRA FIRMA D.D.**  
**ZAGREB**

**Revidirani godišnji financijski izvještaji  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2017.**

## **SADRŽAJ**

---

<b>Odgovornost za financijske izvještaje</b>	<b>1</b>
<b>Izvješće neovisnog revizora</b>	<b>2</b>
<b>Račun dobiti i gubitka s izvještajem o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>5</b>
<b>Izvještaj o financijskom položaju</b>	<b>6 - 7</b>
<b>Izvještaj o promjenama kapitala</b>	<b>8</b>
<b>Izvještaj o novčanom toku</b>	<b>9</b>
<b>Bilješke uz financijske izvještaje</b>	<b>10- 33</b>
<b>Dodatak: Izvještaj Uprave o poslovanju u 2017. godini</b>	

## ODGOVORNOST ZA FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2017. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Društva za to razdoblje.

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

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava Društva je odgovorna:

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

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

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor



TERRA FIRMA d.d.

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

Budmanijeva 3  
10000 Zagreb

Pula, 06. travnja 2018. godine

## **IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA DRUŠTVA TERRA FIRMA D.D., ZAGREB**

### **Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja**

#### **Mišljenje**

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva Terra Firma d.d. Zagreb, koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2017.godine, račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji *istinito i fer prikazuju* financijski položaj Društva na 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

#### **Osnova za mišljenje**

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

#### **Ključna revizijska pitanja**

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuju prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih naših resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

#### *Ulaganja u dugotrajnu financijsku imovinu*

Društvo ima iskazana ulaganja u ovisna društva knjigovodstvene vrijednosti od 6.678.954 kune, te ulaganja u vrijednosne papire u vrijednosti od 493.461 kunu, što čini 37% ukupne imovine Društva.

Revizorski postupci su uključivali razumijevanje procesa umanjenja ulaganja koja su posljedica umanjenja neto imovine povezanih društava zbog akumuliranih gubitaka, te prodaju 100% poslovnog udjela povezanog društva, koje je rezultiralo iskazivanjem nerealiziranog gubitka od financijske imovine u iznosu od 1.293.027 kuna.

Nadalje, ulaganja u vrijednosne papire, sukladno usvojenoj računovodstvenoj politici, iskazana su po tržišnim vrijednostima na dan bilance. Transakcije umanjenja ulaganja provedene su u skladu s MSFI-ima koji su usvojeni od strane EU.

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

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

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

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.

### **Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja**

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

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

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

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

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 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 godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog 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 neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

## **Izvjeshće o drugim zakonskim zahtjevima**

### **Izvjeshće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014**

U skladu s člankom 10. stavka 2. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća i Zakonom o reviziji, u našem Izvjeshću neovisnog revizora dajemo sljedeće informacije koje su potrebne dodatno na zahtjeve Međunarodnih revizijskih standarda:

#### *Imenovanje revizora i razdoblje angažmana*

Imenovani smo revizorom Društva od strane Glavne skupštine 24. srpnja 2017. godine te naš neprekinuti angažman traje ukupno 12 godina.

#### *Dosljednost s Dodatnim izvještajem Revizorskom odboru*

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješčem za revizijski odbor Društva izdanim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

#### *Pružanje nerevizijskih usluga*

Izjavljujemo da Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom nismo pružali zabranjene nerevizijske usluge navedene u članku 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća. Nadalje, nismo pružili ni ostale nerevizijske usluge Društvu i njenim kontroliranim tvrtkama koje nisu objavljene u financijskim izvještajima.

### **Izvjeshće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu**

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješču posloводства Društva za 2017. godinu usklađene su s priloženim godišnjim financijskim izvještajima Društva za 2017. godinu.
2. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješčé posloводства Društva za 2017. godinu je sastavljeno u skladu sa Zakonom o računovodstvu.
3. Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u izvješču posloводства Društva.
4. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješčé Uprave Društva za 2017. godinu, je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu.
5. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješčé Uprave Društva za 2017. godinu, uključuje informacije iz članka 22. točaka 1., 2., 5. i 6. Zakona o računovodstvu.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješčé neovisnog revizora je Sonja Košara.

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

Pula, 09. travnja 2018.

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

  
Sonja Košara  
Direktor



  
Sonja Košara  
Ovlašteni revizor

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**

**RAČUN DOBITI I GUBITKA S IZVJEŠTAJEM O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2017.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Prihodi od prodaje	4	660.574	-
Ostali poslovni prihodi	5	54.076	20.208
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>714.650</b>	<b>20.208</b>
Troškovi sirovina i materijala		3.542	5.378
Ostali vanjski troškovi		160.800	155.782
<b>Materijalni troškovi</b>	6	<b>164.342</b>	<b>161.160</b>
<b>Troškovi osoblja</b>	7	<b>206.625</b>	<b>150.485</b>
<b>Amortizacija</b>	8	<b>11.377</b>	<b>18.490</b>
<b>Ostali troškovi</b>	9	<b>87.088</b>	<b>113.743</b>
<b>Ostali poslovni rashodi</b>	10	<b>868.436</b>	<b>247.890</b>
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>1.337.868</b>	<b>691.768</b>
<b>Financijski prihodi</b>	11	<b>95.012</b>	<b>67.717</b>
<b>Financijski rashodi</b>	12	<b>1.314.375</b>	<b>20</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>809.662</b>	<b>87.925</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>2.652.243</b>	<b>691.788</b>
<b>GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>(1.842.581)</b>	<b>(603.863)</b>
Porez na dobit	13	-	-
<b>GUBITAK RAZDOBLJA</b>		<b>(1.842.581)</b>	<b>(603.863)</b>
Ukidanje revalorizacije zbog prodaje nekretnina i poslovnih udjela		946.651	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		(30.951)	(94.821)
Usklađenje vrijednosnih papira		(35.725)	30.630
<b>Ostali sveobuhvatni dobitak/ (gubitak)</b>		<b>879.975</b>	<b>(64.191)</b>
Porez na dobit		(105.597)	12.838
<b>Neto ostali sveobuhvatni dobitak/(gubitak)</b>		<b>774.378</b>	<b>(51.353)</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNI GUBITAK</b>		<b>(1.068.203)</b>	<b>(655.216)</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:



Matija Žagar, direktor

Zagreb, 06. travnja 2018. godine

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

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2017.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		20.000	-
<b>Nematerijalna imovina</b>		<b>20.000</b>	<b>-</b>
<b>Oprema</b>	14	<b>11.322</b>	<b>8.365</b>
Zemljište		10.415.520	10.484.224
Ulaganja u tijeku		-	411
Predujmovi za nekretnine		-	76.349
<b>Ulaganja u nekretnine</b>	15	<b>10.415.520</b>	<b>10.560.984</b>
<b>Dugotrajna materijalna imovina</b>		<b>10.426.842</b>	<b>10.569.349</b>
Ulaganja u udjele poduzetnika unutar grupe	16.1.	6.678.954	8.039.735
Ulaganja u vrijednosne papire	16.2.	493.461	530.630
Dani zajmovi, depoziti i slično	17	-	273.000
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>		<b>7.172.415</b>	<b>8.843.365</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>17.619.257</b>	<b>19.412.714</b>
<b>Zalihe</b>	18	<b>-</b>	<b>128.606</b>
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	19	71.787	220.520
Potraživanja od kupaca	20	4.367	83.113
Potraživanja od zaposlenika		1.017	-
Potraživanja od države i drugih institucija	21	31.885	5.594
Ostala potraživanja		-	617
<b>Potraživanja</b>		<b>109.056</b>	<b>309.844</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	22.1.	484.548	367.550
Dani zajmovi, depoziti i slično	22.2.	11.000	49.400
Ostala financijska imovina	22.3	704.802	-
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	22	<b>1.200.350</b>	<b>416.950</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	23	<b>386.898</b>	<b>175.628</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>1.696.304</b>	<b>1.031.028</b>
<b>Troškovi budućeg razdoblja</b>	24	<b>-</b>	<b>83.475</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>19.315.561</b>	<b>20.527.217</b>

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



**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak  
NA DAN 31. PROSINCA 2017.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni (upisani) kapital	25	3.600.000	3.600.000
Kapitalne rezerve	26	21.363.005	21.363.005
Zakonske rezerve	27	180.000	180.000
Revalorizacijske rezerve	28	(3.884.826)	(4.800.526)
Rezerve fer vrijednosti	29	(5.095)	30.630
Preneseni gubitak	30	(603.863)	-
Gubitak poslovne godine	31	(1.842.581)	(603.863)
		<b>18.806.640</b>	<b>19.769.246</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>			
Obveze za zajmove	32	400.000	-
Obveze za predujmove	33	-	67.807
Obveze prema dobavljačima	34	49.343	29.623
Obveze prema zaposlenicima	35	12.239	13.182
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		3.593	4.084
Ostale obračunate obveze	36	43.746	559.800
		<b>508.921</b>	<b>674.496</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>			
Obračunate obveze	37	-	83.475
		<b>19.315.561</b>	<b>20.527.217</b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>			

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor



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

Zagreb, 06. travnja 2018. godine

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

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2017.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Kapitalne rezerve</b>	<b>Zakonske rezerve</b>	<b>Revaloriza - cijske rezerve</b>	<b>Rezerve fer vrijednosti</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Gubitak tekuće godine</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2015.</b>	<b>36.000.000</b>	-	<b>231.785</b>	<b>(4.705.705)</b>	-	<b>(8.793.784)</b>	<b>(2.294.996)</b>	<b>20.437.300</b>
Prijenos gubitka 2015. godine	-	-	-	-	-	(2.294.996)	2.294.996	-
Pokriće gubitka iz zakonskih rezervi	-	-	(51.785)	-	-	51.785	-	-
Učinci pojednostavljenog smanjenja kapitala	(32.400.000)	21.363.005	-	-	-	11.036.995	-	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	(94.821)	-	-	-	(94.821)
Usklađenje vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire	-	-	-	-	30.630	-	-	30.630
Gubitak 2016. godine	-	-	-	-	-	-	(603.863)	(603.863)
<b>31. prosinca 2016.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(4.800.526)</b>	<b>30.630</b>	-	<b>(603.863)</b>	<b>19.769.246</b>
Prijenos gubitka 2016. godine	-	-	-	-	-	(603.863)	603.863	-
Eliminacija revalorizacije ulaganja zbog otuđenja nekretnine i poslovnih udjela	-	-	-	946.651	-	-	-	946.651
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	(30.951)	-	-	-	(30.951)
Usklađenje vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire	-	-	-	-	(35.725)	-	-	(35.725)
Gubitak 2017. godine	-	-	-	-	-	-	(1.842.581)	(1.842.581)
<b>31. prosinca 2017.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>21.363.005</b>	<b>180.000</b>	<b>(3.884.826)</b>	<b>(5.095)</b>	<b>(603.863)</b>	<b>(1.842.581)</b>	<b>18.806.640</b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU - indirektna metoda  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2017.**

(u kunama)	2017.	2016.
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
<b>Gubitak prije poreza</b>	<b>(1.842.581)</b>	<b>(603.863)</b>
Amortizacija	11.377	18.490
Povećanje kratkoročnih obveza	-	63.000
Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	200.788	25.525
Smanjenje zaliha	128.606	-
Ostalo povećanje novčanog tijeka	3.158.104	235.185
<b>Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>1.656.294</b>	<b>(261.663)</b>
Povećanje zaliha	-	(6.500)
Smanjenje kratkoročnih obveza	(565.575)	-
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	-	-
Ostalo smanjenje novčanog tijeka	(238.548)	(299.376)
<b>Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(804.123)</b>	<b>(305.876)</b>
<b>NETO POVEĆANJE/(SMANJENJE) NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>852.171</b>	<b>(567.539)</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Ostalo povećanje novčanog tijeka od investicijskih aktivnosti	66.676	94.822
<b>Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti</b>	<b>66.676</b>	<b>94.822</b>
Izdaci za kupnju dugotrajne materijalne imovine	(597.177)	-
Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	-	(30.630)
<b>Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>	<b>(597.177)</b>	<b>(30.630)</b>
<b>NETO / (SMANJENJE)/POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(530.501)</b>	<b>64.192</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani primici od glavnice kredita,zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	773.000	-
Ostali primici od financijskih aktivnosti	273.000	433.857
<b>Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti</b>	<b>1.046.000</b>	<b>433.857</b>
Novčani izdaci od glavnice kredita,zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	(373.000)	-
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(783.400)	(15.000)
<b>Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti</b>	<b>(1.156.400)</b>	<b>(15.000)</b>
<b>NETO (SMANJENJE) / POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(110.400)</b>	<b>418.857</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>175.628</b>	<b>260.118</b>
<b>Povećanje /(Smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>211.270</b>	<b>(84.490)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>386.898</b>	<b>175.628</b>

## **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 2017. godine prikazana je u bilješci 26.

Društvo ima uloge u slijedećim povezanim društvima (bilješka 16.1):

Naziv društva	Vlasništvo (%)
Rakalj d.o.o., Pula	100,00 %
Terra Tison d.o.o., Pula	100,00 %

U tijeku 2017. godine je otuđeno povezano društvo Kavran d.o.o. Pula (Bilješka 16.1).

U Društvu je krajem 2017. godine bilo zaposleno dva djelatnika.

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

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

Dana 24. srpnja 2017. Odlukom Skupštine izabrani su novi članovi Nadzornog odbora u sastavu od:

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

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

Vrijednost dionice TERRA FIRME d.d. na Zagrebačkoj burzi u razdoblju od 01.01.2017. do 31.12.2017. godine, kretala se po prosječnoj cijeni od 95,00 kn po dionici. Na dan 23.02.2018. godine, kada je zabilježena zadnja transakcija na Zagrebačkoj burzi, vrijednost dionice iznosila je 89,00 kn.

## **2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA**

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

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

Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Društva su slijedeći:

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

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

### **2.1. Imovina društva**

Sukladno Statutu, imovina društva može se sastojati od:

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

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

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

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

- poljoprivredna zemljišta.

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

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

Pod ostalim ulaganjima u nekretnine podrazumijevaju se:

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

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

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

#### **2.1.4. Novčani depoziti**

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

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

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

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

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

#### **3.1. Izjava o usklađenosti**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.**

---

**Standardi, tumačenja i dodaci koji su izdani od Odbora za međunarodne računovodstvene standarde (IASB) i usvojeni od strane Europske unije te su stupili na snagu**

Društvo je za svoje izvještajno razdoblje koje započinje 01. siječnja 2017. godine usvojilo sljedeće nove i dopunjene MSFI-je koje je odobrila Europska unija i koji su relevantni za financijske izvještaje Društva:

- Izmjene i dopune MRS-a 7- Inicijativa za objavama (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 01. siječnja 2017.)
- Izmjene i dopune MRS-12 - Priznavanje odgođene porezne imovine za nerealizirane gubitke (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 01. siječnja 2017.)

Usvajanje navedenih izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do promjena računovodstvenih politika subjekta niti je utjecalo na dobit Društva u tekućoj i prethodnoj godini.

**Standardi, tumačenja i dodaci koji nisu stupili na snagu i koji nisu ranije primijenjeni**

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja bili su izdani sljedeći novi ili izmijenjeni standardi i tumačenja koji još nisu na snazi i nisu ranije primijenjeni od strane Društva za godinu završenu 31. prosinca 2017. godine.

- Izmjene MSFI-a 2 – Klasifikacija i mjerenje plaćanja temeljenih na dionicama (primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2018. ili kasnije)
- Izmjene MSFI-a 4 – Primjena MSFI-a 9 Financijski instrumenti zajedno s MSFI-em 4 Ugovori o osiguranju (primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2018. ili kasnije)
- MSFI 9 -Financijski instrumenti (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2018. ili kasnije)
- Pojašnjenja MSFI-a 15 – Prihodi od ugovora s kupcima (primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2018. ili kasnije)
- MSFI 16 – Najmovi (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2019. ili kasnije)
- Godišnja unapređenja MSFI-eva 2015.-2017. (prema IASB-u primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2019.)
- IFRIC-ovo tumačenje 22 – Transakcije u stranim valutama i njihovo razmatranje unaprijed (primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2018. ili kasnije)
- Izmjene MRS-a 40: Transferi ulaganja u nekretnine (primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2018. ili kasnije)

Uprava predviđa da će sva gore navedena tumačenja i standardi biti primijenjeni u financijskim izvještajima Društva za razdoblja od kada budu na snazi, te da njihovo usvajanje neće imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva u razdoblju prve primjene.

### **3.2. Osnove sastavljanja**

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

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

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

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

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

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na nekonsolidiranoj osnovi.

### **3.4. Izvještajna valuta**

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

### **3.5. Priznavanje prihoda**

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

Prihodi Društva 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.

### **3.6. Priznavanje rashoda**

Poslovni rashodi priznaju se prema datumu primljenih faktura, odnosno po datumu sastavljenih obračuna. Obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, ostale troškove, vrijednosno usklađenje kratkotrajne imovine (potraživanja), rezerviranja te ostale poslovne rashode.



### **3.7. Financijski prihodi i rashodi**

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

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

### **3.8. Transakcije u stranim valutama**

Transakcije u stranim valutama početno se preračunavaju u hrvatske kune primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke (HNB) važećeg na dan poslovnog događaja. Monetarna imovina i obveze iskazane u stranim sredstvima plaćanja preračunate su u kune primjenom srednjeg tečaja HNB-a na datum bilance. Tečajne razlike proizašle iz preračunavanja stranih sredstava plaćanja priznaju se u računu dobiti i gubitka tekućeg razdoblja. Tečajne razlike nastale preračunom neto ulaganja u inozemne subjekte priznaju se unutar glavnice pod rezervama iz preračuna. Prilikom prodaje inozemnog subjekta, tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Na 31. prosinca 2017. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,514 za 1 euro (31. prosinca 2016. godine 7,558 kn).

### **3.9. 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.

Obveza poreza na dobit za tekuću godinu utvrđuje se na temelju rezultata ostvarenog u toj godini, usklađenog za propisane stavke trajnog usklađenja (prihodi od dividendi i udjela u dobiti te porezno nepriznati troškovi) u skladu s nacionalnim propisima u pojedinim državama u kojima posluju ovisna društva. Porez na dobit obračunava se primjenom poreznih stopa koje su bile na snazi na datum bilance.

Odgođena porezna imovina i odgođena porezna obveza proizlaze iz privremenih razlika između vrijednosti imovine i obveza iskazanih u financijskim izvještajima i vrijednosti iskazanih za potrebe utvrđivanja osnovice poreza na dobit. Odgođena porezna imovina priznaje se ako postoji vjerojatnost da će u budućnosti biti ostvarena oporeziva dobit na temelju koje će se iskoristiti odgođena porezna imovina. Odgođena porezna imovina i odgođena porezna obveza obračunava se uz primjenu stopa poreza na dobit primjenjive na buduće razdoblje kada će se ta imovina ili obveza realizirati.

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

Pod nekretninama Društva smatraju se nekretnine uknjižene na ime Društva 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 prispjehu 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. 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.

### **3.11. Oprema**

Oprema je iskazana po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju ili po fer vrijednosti, temeljem izvršenih procjena. Trošak nabave uključuje trošak koji je izravno povezan s dovodenjem sredstva u namjeravanu uporabu. Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobiti i gubitka u financijskom razdoblju u kojem su nastali.

Troškovi tekućeg održavanja i popravaka, zamjene, te investicijskog održavanja manjeg obima priznaju se kao rashod razdoblja u kojem su nastali. U situacijama gdje je jasno da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje se trebaju ostvariti uporabom imovine iznad njenih izvorno procijenjenih mogućnosti, oni se kapitaliziraju, odnosno se uključuju u knjigovodstvenu vrijednost sredstva.

Stvari i oprema se evidentiraju kao dugotrajna imovina ako im je vijek uporabe dulji od jedne godine i pojedinačna nabavna vrijednost veća od 3.500 kuna.

Amortizacija opreme obračunava se od početka njezinog korištenja primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije ili do rezidualne vrijednosti sredstva ako je značajna.

### **3.12. Ulaganja u udjele poduzetnika unutar grupe**

Poslovni udjeli nakon stjecanja po trošku ulaganja, vrednuju se po fer vrijednosti. Efekti procjenjivanja neto imovine povezanog društva iskazuju se u okviru kapitala (revalorizacijske rezerve) i predstavljaju nerealizirane dobitke ili gubitke do trenutka otuđenja.

### **3.13. 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 prvoj i drugoj 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.

### **3.14. Potraživanja iz poslovanja**

Potraživanja iz poslovanja i ostala potraživanja se mjere po fer vrijednosti, a naknadno po trošku umanjenom za gubitke od umanjenja vrijednosti. Vrijednost potraživanja se umanjuje i gubici od umanjenja vrijednosti nastaju samo i isključivo ako postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti proizašao iz jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja imovine kada taj događaj utječe na procijenjene buduće novčane tokove od potraživanja koji mogu biti pouzdano utvrđeni. Na svaki datum bilance procjenjuje se postoji li objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti pojedinog potraživanja. Ako postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti potraživanja, knjigovodstvena vrijednost istih će se umanjiti direktno ili upotrebom odvojenog konta ispravka vrijednosti. Iznos gubitka se priznaje na teret računa dobiti i gubitka za tekuću godinu.

### **3.15. Novac i novčani ekvivalenti**

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

### **3.16. Dionički kapital**

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

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

### **3.17. Posudbe**

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

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

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

### **3.18. Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju ako Društvo 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.

### **3.19. Raspodjela dividendi**

Raspodjela dividendi dioničarima Društva priznaje se kao obveza u financijskim izvještajima u razdoblju u kojem su odobreni od strane Glavne skupštine dioničara Društva.

### **3.20. Potencijalne obveze i imovina**

Potencijalne obveze se ne priznaju u financijskim izvještajima, nego se samo objavljuju u bilješkama uz financijske izvještaje. Potencijalna imovina se ne priznaje u financijskim izvještajima, već se priznaje u trenutku kada postane vjerojatan priljev gospodarskih koristi.

### **3.21. Usporedni iznosi**

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

### **3.22. Događaji nakon datuma bilance**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2017.**
**4. PRIHODI OD PRODAJE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Prihodi od prodaje nekretnina /i/	660.574	-
	<b>660.574</b>	<b>-</b>

/i/ Prihod je ostvaren temeljem Ugovora o prodaji nekretnina koji je zaključen u svibnju 2017. godine.

**5. OSTALI POSLOVNI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Prihodi od najamnine	6.500	15.600
Prihodi od otpisa obveza	3.855	4.608
Prihodi od prefakturiranih troškova	24.841	-
Ostalo	18.880	-
	<b>54.076</b>	<b>20.208</b>

**6. MATERIJALNI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>3.542</b>	<b>5.378</b>
Intelektualne usluge /i/	101.980	61.244
Naknade Nadzornom tijelu i institucijama /ii/	30.129	42.877
Troškovi oglašavanja i izrade web stranica	1.730	8.563
Troškovi najma poslovnog prostora	11.846	19.500
Telefon i poštarina	9.536	11.534
Ostalo	5.579	12.064
<b>Ostali vanjski troškovi</b>	<b>160.800</b>	<b>155.782</b>
	<b>164.342</b>	<b>161.160</b>

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

/ii/ Unutar iskazanih troškova, iznos od 9.389 kuna odnosi se na naknadu i troškove vođenja registra dionica od strane SKDD, a iznos od 20.740 kuna predstavlja troškove održavanja kotacije dionica na Zagrebačkoj burzi.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2017.**


---

**7. TROŠKOVI OSOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Neto plaće i nadnice	126.253	99.568
Porezi i doprinosi <i>iz</i> plaće /i/	48.477	28.832
Doprinosi <i>na</i> plaću /i/	31.895	22.085
	<b>206.625</b>	<b>150.485</b>

/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.

**8. AMORTIZACIJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Amortizacija opreme (bilješka 14)	11.377	18.490
	<b>11.377</b>	<b>18.490</b>

**9. OSTALI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	32.706	40.398
Ostali troškovi zaposlenih /i/	45.001	50.787
Troškovi platnog prometa i usluga financijske agencije	4.774	2.952
Ostali porezi i doprinosi	2.026	2.031
Usluge studentskog servisa	-	4.700
Ostalo	2.581	12.875
	<b>87.088</b>	<b>113.743</b>

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.**

---

**10. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Rashodi nabavne vrijednosti prodanih nekretnina	620.847	-
Troškovi poreza utvrđeni nadzorom	41.221	245.702
Naknadno utvrđeni rashodi proteklih godina /i/	169.073	2.188
Troškovi sudskog postupka	36.273	-
Ostalo	1.022	-
	<b><u>868.436</u></b>	<b><u>247.890</u></b>

/i/ U okviru naknadno utvrđenih rashoda iz prošlih godina iskazan je porezno nepriznati trošak otpisanog potraživanja od povezanog društva u iznosu od 76.349 kn.

**11. FINANCIJSKI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Prihodi od kamata unutar grupe	19.228	26.280
Prihodi od kamata izvan grupe	14.885	27.772
Nerealizirani dobiti od financijske imovine	60.899	-
Ostali financijski prihodi	-	13.665
	<b><u>95.012</u></b>	<b><u>67.717</u></b>

**12. FINANCIJSKI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Trošak kamata	18.248	20
Nerealizirani gubici od financijske imovine /i/	1.296.127	-
	<b><u>1.314.375</u></b>	<b><u>20</u></b>

/i/ U iskazanom iznosu gubici od prodaje poslovnog udjela T.F. 1 Kavran d.o.o. iznose 1.293.786 kuna (Bilješka 16.1).

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2017.**
**13. POREZ NA DOBIT**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>	<b>(1.842.581)</b>	<b>(603.863)</b>
Uvećanje Dobiti / Smanjenje gubitka	1.415.771	247.360
Smanjenje dobiti / Povećanje gubitka	<u>(60.898)</u>	<u>-</u>
<b>Gubitak nakon smanjenja i uvećanja</b>	<b><u>(487.708)</u></b>	<b><u>(356.503)</u></b>
Preneseni porezni gubitak /i/	<u>(4.465.077)</u>	<u>(4.358.007)</u>
<b>Porezni gubitak za prijenos /i/</b>	<b><u>(4.952.785)</u></b>	<b><u>(4.714.510)</u></b>

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

**14. OPREMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>Oprema</b>	<b>Imovina u pripremi</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Nabavna vrijednost</b>			
Na dan 31. prosinca 2016.	<u>46.224</u>	<u>-</u>	<u>46.224</u>
Povećanje	8.398	-	8.398
Otuđenje, otpis i drugo	<u>(16.412)</u>	<u>-</u>	<u>(16.412)</u>
Na dan 31. prosinca 2017.	<b>38.210</b>	<b>-</b>	<b>38.210</b>
<b>Ispravak vrijednosti</b>			
Na dan 31. prosinca 2016.	<u>37.859</u>	<u>-</u>	<u>37.859</u>
Ispravak početnog stanja	(6.934)	-	(6.934)
Amortizacija	11.377	-	11.377
Otuđenje, otpis i drugo	<u>(15.414)</u>	<u>-</u>	<u>(15.414)</u>
Na dan 31. prosinca 2017.	<b>26.888</b>	<b>-</b>	<b>26.888</b>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>			
Na dan 31. prosinca 2017.	<u>11.322</u>	<u>-</u>	<u>11.322</u>
Na dan 31. prosinca 2016.	<u>8.365</u>	<u>-</u>	<u>8.365</u>



**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2017.**
**15. ULAGANJA U NEKRETNINE**

<b>( u kunama)</b>	<b>Zemljište</b>	<b>Ulaganja u tijeku</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2016.</b>	<b><u>10.484.224</u></b>	<b><u>411</u></b>	<b><u>10.484.635</u></b>
Povećanje /i/	405.600	163.179	568.779
Prijenos iz ulaganja u tijeku	163.179	(163.179)	-
Prijenos sa zaliha	88.397	-	88.397
Prijenos na troškove	-	(411)	(411)
Otuđenje /ii/	(725.880)	-	(725.880)
	<b><u>10.415.520</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>10.415.520</u></b>
<b>Na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b><u>10.415.520</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>10.415.520</u></b>
<b>Na dan 31. prosinca 2016.</b>	<b><u>10.484.224</u></b>	<b><u>411</u></b>	<b><u>10.484.635</u></b>

/i/ Akvizicija nekretnine na području Šišana je evidentirana temeljem zaključenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 10. svibnja 2017. godine sa Terrom Mediterraneom d.d. Pula, a na osnovi prethodne Odluke Nadzornog odbora Društva od 23. ožujka 2017. godine o kupovini predmetne nekretnine.

/ii/ Nekretnina nabavne vrijednosti 620.846 kuna isknjižena je temeljem Ugovora o kupoprodaji od 11. svibnja 2017. godine. Nekretnine su iskazane po fer vrijednosti na dan bilance. Razlika između troška nabave i fer vrijednosti ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost nerealiziranih gubitaka i na dan 31. prosinca 2017. iznosi od 105.034 kune (bilješka 28).

**16. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>16.1. Ulaganja u udjele poduzetnika unutar grupe /i/</b>	<b><u>6.678.954</u></b>	<b><u>8.039.735</u></b>
<b>16.2. Ulaganja u vrijednosne papire /ii/</b>	<b><u>493.461</u></b>	<b><u>530.630</u></b>
	<b><u>7.172.415</u></b>	<b><u>8.570.365</u></b>

## TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

### BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2017.

/i/ U nastavku se daje prikaz ulaganja u povezana društva na dan 31.12.2017.:

Naziv društva	% vlasništva	Aktivnost	Neto imovina na dan 31.12.2017.
Rakalj d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	5.118.827
Terra Tison d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	1.560.127
			<b>6.678.954</b>

Dana 25. listopada 2017. godine, temeljem Ugovora o prijenosu i preuzimanju poslovnih udjela u trgovačkom društvu T.F.-1 Kavran d.o.o. Pula, zaključenog između društva Terra Firma d.d. Zagreb i Property Transfers Group LTD iz Pule, otuđeno je naprijed navedeno povezano društvo. Evidentiranjem naknade za prijenos poslovnog udjela u kunsjoj protuvrijednosti od 145.021 Eur-a, isknjižen je poslovni udjel uz paralelno ukidanje revalorizacijskih rezervi (Bilješka 28). Negativna razlika koja je nastala evidentiranjem prijenosom udjela u iznosu od 1.293.786 kuna, iskazana je kao financijski rashod od prodaje istog (Bilješka 12).

/ii/ Sukladno Potvrdi o stanju vlasničkog udjela na dan 31.12.2017. godine, izvršeno je vrijednosno usklađenje u iznosu od 37.169 kuna na teret rezervi fer vrijednosti Društva (bilješka 29).

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

(u kunama)	2017.	2016.
Terra Mediterranea d.d. Pula /i/	-	273.000
	<b>-</b>	<b>273.000</b>

/i/ Na sjednici Nadzornog odbora Društva održanoj 23. ožujka 2017. godine donijeta je Odluka o kupovini nekretnine u vlasništvu društva Terra Mediterranea d.d. Pula (Bilješka 15), iz koje će se vrijednosti kompenzirati preostali dug po osnovi zajma koji je bio odobren u 2010. godini i aneksiran po zadnjem Aneksu IV dana 31. prosinca 2016. godine. Po izvršenoj transakciji zatvoreno je potraživanje za dani zajam. Ostatak je korišten za podmirenje ostalih potraživanja Terra Firme d.d. Zagreb prema društvu Terra Mediterranea d.d. Pula.

#### 18. ZALIHE

(u kunama)	2017.	2016.
Ulaganja u dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji /i/	-	128.606
	<b>-</b>	<b>128.606</b>

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.**

/i/ Dio iskazanih ulaganja u 2016. godini koja su predstavljala vrijednost izvršenih geodetskih usluga te usluga izrade konceptualnih i idejnih projekata za građenje dvije stambeno poslovne građevine ugostiteljsko turističke namjene na građevinskim česticama u naselju Hreljići i Ližnjan, iskazana su kao povećanje ulaganja u nekretnine. Ostatak je teretio troškove tekućeg poslovanja.

**19. POTRAŽIVANJA OD PODUZETNIKA UNUTAR GRUPE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Potraživanja s osnove preuzimanja duga (Bilješka 17)	-	143.750
Potraživanja s osnove obračunatih kamata na pozajmice	71.787	76.770
	<b>71.787</b>	<b>220.520</b>

**20. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Kupci u zemlji	4.367	83.113
	<b>4.367</b>	<b>83.113</b>

**21. POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE I DRUGIH INSTITUCIJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Potraživanja za pretporez	28.166	4.723
Potraživanja za više plaćenu članarinu HGK	3.719	871
	<b>31.885</b>	<b>5.594</b>

**22. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>22.1. Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe</b>		
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	-	100.050
Rakalj d.o.o. Pula /i/	431.648	267.500
Terra Tison d.o.o. Pula /ii/	52.900	-
	<b>484.548</b>	<b>367.550</b>

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2017.**


---

**22.2. Dani zajmovi, depoziti i slično**

Fizičke osobe – djelatnici

11.000	49.400
<b>11.000</b>	<b>49.400</b>

**22.3. Dane jamčevine /iii/**

704.802	-
<b>1.200.350</b>	<b>416.950</b>

/i/ Iskazane vrijednosti odnose se na zajmove dane temeljem zaključenih Ugovora u razdoblju od 2010. do 2017. godine. Sukladno rokovima dospijeća, tijekom 2017. godine sklopljeni su Aneksi Ugovora o zajmovima, prema kojima su rokovi povrata zajmova produženi za daljnjih 12 mjeseci uz zakonski propisane kamatne stope.

/ii/ Povećanje se odnosi na dane zajmove povezanom društvu temeljem zaključenih Ugovora tijekom 2017. godine sa rokom povrata od godinu dana. Na dane zajmove obračunate su kamate sukladno zakonskim propisima za kamate između povezanih društava.

/iii/ Jamčevine su uplaćene Financijskoj agenciji za sudjelovanje u javnim dražbama.

**23. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Žiro računi	386.898	174.146
Blagajna	-	1.482
	<b>386.898</b>	<b>175.628</b>

**24. TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Obračunati troškovi po Nadzoru Porezne uprave /i/	-	83.475
	<b>-</b>	<b>83.475</b>

/i/ Ostatak reprogramiranog duga po osnovi poreza i doprinosa sukladno Rješenju Ministarstva financija iz 2014. godine, kojim je odobrena obročna otplata, otplaćen je u potpunosti u veljači 2017. godine.

**25. TEMELJNI KAPITAL**

Temeljni kapital Društva u iznosu od 3.600.000 kuna (2016.: 3.600.000 kuna) podijeljen je na 36.000 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100 kn (2016.: 1.00 kn).

Nakon što je u prosincu 2016. godine, sukladno Zakonu o preuzimanju dioničkih društava i temeljem odobrenja HANFE, na Zagrebačkoj burzi objavljena ponuda za preuzimanje društva Terra firma d.d. Pula, dana 25.01.2017. godine objavljeno je Izvješće o preuzimanju u kojem je navedeno da je ponudu za preuzimanje prihvatilo 24 dioničara, nakon čega je Ponuditelj (fizička osoba) isplatio i preuzeo 5.638 dionica, čime drži ukupno 17.258 dionica ili 47,94% ukupnog broja dionica.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2017. godine je slijedeća:

	<u>u %</u>
Domaća fizička osoba	54,89%
Financijske institucije	21,72%
Strane osobe	23,25%
Trgovačka društva	<u>0,14%</u>
	<u>100,00%</u>

**26. KAPITALNE REZERVE**

Po izvršenom upisu pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala u 2016. godini nakon pokrića prenesenih gubitaka iz prijašnjih godina, neiskorištenom razlikom formirane su kapitalne rezerve Društva.

**27. ZAKONSKE REZERVE**

<u>(u kunama)</u>	<u>2017.</u>
31. prosinca prethodne godine	<b>180.000</b>
Promjene	<u>-</u>
31. prosinca tekuće godine	<b><u>180.000</u></b>

**TERRA FIRMA D.D. ZAGREB****BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.**

---

**28. REVALORIZACIJSKE REZERVE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Nerealizirani dobiti / (gubici) od ulaganja u nekretnine	180.255	285.289
Nerealizirani gubici od ulaganja u povezana društva	<u>(4.065.081)</u>	<u>(5.085.815)</u>
	<b><u>(3.884.826)</u></b>	<b><u>(4.800.526)</u></b>

---

<b>Redni broj</b>	<b>Opis</b>	<b>Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) na dan 31.12.2017.</b>
<b><u>Nerealizirani dobiti/ (gubici) od ulaganja u nekretnine</u></b>		
	<b>Ukupno</b>	<b><u>180.255</u></b>
<b><u>Nerealizirani dobiti/(gubici) od ulaganja u udjele</u></b>		
1.	Poslovni udjel - Rakalj d.o.o.	(3.221.708)
2.	Poslovni udjel - Terra Tison d.o.o.	<u>(843.373)</u>
	<b>Ukupno</b>	<b><u>(4.065.081)</u></b>
	<b><u>Ukupno nerealizirani dobiti od ulaganja</u></b>	<b><u>(3.884.826)</u></b>

**29. REZERVE FER VRIJEDNOSTI**

Rezerve fer vrijednosti na dan 31. prosinca 2017. godine su negativne i iznose 5.095 kuna (2016.: 30.630 kuna) (bilješka 16.2.).

**30. PRENESENI GUBITAK**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>
31. prosinca prethodne godine	-
Gubitak 2017. godine (bilješka 31)	<u>(603.863)</u>
31. prosinca tekuće godine	<b><u>(603.863)</u></b>

---

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.**

---

**31. GUBITAK POSLOVNE GODINE**

Poslovanje Društva tijekom 2017. godine rezultiralo je gubitkom u iznosu od 1.842.581 kune (2016.: 603.863 kune).

Sukladno Odluci Glavne Skupštine Društva održanoj 24. srpnja 2017. godine, iskazani gubitak za 2016. godinu raspoređen je u preneseni gubitak (Bilješka 30).

**32. OBVEZE ZA ZAJMOVE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Obveze za zajam primljen od fizičke osobe /i/	<u>400.000</u>	<u>-</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

/i/ Zajmovi su primljeni od fizičke osobe tijekom 2017. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu.

**33. OBVEZE ZA PREDUJMOVE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Predujam primljen od fizičke osobe	<u>-</u>	<u>67.807</u>
	<b><u>-</u></b>	<b><u>67.807</u></b>

**34. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Dobavljači u zemlji	<u>49.343</u>	<u>29.623</u>

**35. OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Obveze za neto plaće	7.760	8.798
Obveze za poreze i doprinose iz i na plaće	3.609	4.034
Ostale obveze prema zaposlenima	<u>870</u>	<u>350</u>
	<b><u>12.239</u></b>	<b><u>13.182</u></b>

---

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.****36. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Obveze po osnovi sudskog spora /i/	-	476.067
Obveze prema članovima Nadzornog odbora	43.746	83.733
	<b>43.746</b>	<b>559.800</b>

/i/ Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2009. godine, Društvo je postalo vlasnikom nekretnina na području k.o. Ližnjan. Zbog neisplate pune ugovorene cijene, prodavatelji su 2012. godine pokrenuli Tužbu temeljem koje je Općinski sud u Puli donio Rješenje o zabilježbi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. U 2013. godini je sa prodavateljima je zaključen Ugovor o reguliranju međusobnih odnosa, kojim su se prodavatelji obvezali povući tužbu kako bi Društvu omogućili realizaciju projekta izgradnje na predmetnoj nekretnini i njezinu prodaju. U svibnju 2017. godine prodavateljima su u cjelosti podmirene obveze temeljem Ugovora o reguliranju međusobnih odnosa.

**37. OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
Obračunate obveze po Nadzoru Porezne uprave /i/	-	83.475
	<b>-</b>	<b>83.475</b>

/i/ Reprogramirani dug po Rješenju Ministarstva financija – Porezne uprave od 04.02.2014. godine o odobrenom reprogramu, u potpunosti je otplaćen u veljači 2017. godine.

**38. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA*****Faktori financijskog rizika***

Društvo može biti izloženo raznim financijskim rizicima koji su povezani s valutnim, kamatnim, kreditnim i rizikom likvidnosti. Cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava društva.

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

Društvo nije izloženo valutnom i kamatnom riziku, jer su u 2017. godini potraživanja za dane kratkoročne zajmove ugovorena u kunama i po fiksnoj kamatnoj stopi.



**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2017.**

---

*/ii/ Kreditni rizik*

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

*/iii/ Rizik likvidnosti*

Rizik likvidnosti, koji se smatra rizikom financiranja, je rizik od poteškoća s kojima se Društvo može susresti u prikupljanju sredstava za podmirivanje obveza povezanih s financijskim instrumentima. Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Služba financija redovito prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava.

*/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 dospijea te imovine i obveza. Dugoročna ulaganja u nekretnine i poslovne udjele iskazana su po fer vrijednosti na dan bilance.

**39. TRANSAKCIJE S PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE**

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

Tijekom godine transakcije Društva s povezanim društvima u računu dobiti i gubitka su kako slijedi:

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>Financijski prihodi (bilješka 11)</b>		
-Rakalj d.o.o. Pula	18.856	18.363
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	372	7.917
	<u>19.228</u>	<u>26.280</u>

Stanja na kraju godine koja proizlaze iz transakcija s povezanim društvima su kako slijedi:

<b>(u kunama)</b>	<b>2017.</b>	<b>2016.</b>
<b>Potraživanja s osnove preuzimanja duga (bilješka 19)</b>		
- Rakalj d.o.o. Pula	-	53.977
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	-	89.773
	<u>-</u>	<u>143.750</u>

---

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2017.**

(u kunama)	2017.	2016.
<b>Potraživanja od kupaca (bilješka 19)</b>		
- Rakalj d.o.o. Pula	71.787	52.559
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	-	24.211
	<u>71.787</u>	<u>76.770</u>
<b>Dani zajmova poduzetnicima unutar grupe (bilješka 22.1.)</b>		
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	-	100.050
Rakalj d.o.o. Pula	431.648	267.500
Terra Tison d.o.o. Pula	52.900	-
	<u>484.548</u>	<u>367.550</u>

**40. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE**

Procjene se kontinuirano vrednuju i zasnivaju se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima.

**a) Značajne računovodstvene procjene i izvori**
***Porez na dobit***

Kalkulacija poreza na dobit je rađena na osnovi trenutne interpretacije važećih pravila i zakona. Kalkulacije koje su osnova za izračun poreza na dobit mogu biti predmet provjere poreznih vlasti.

***Umanjenje vrijednosti potraživanja***

Sukladno usvojenoj politici procjena potraživanja radi se na dan bilance i u tijeku godine i umanjuje se prema procijenjenoj vjerojatnosti naplate sumnjivih potraživanja.

**b) Značajne računovodstvene prosudbe u primjeni računovodstvenih standarda**

Uprava smatra da nema nikakvih značajnih prosudbi koje bi bilo potrebno iskazati u financijskim izvještajima.

**41. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Društva dana 06. travnja 2018. godine.

**42. REVIZIJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Reviziju finansijskih izvještaja Društva za 2017. godinu obavila je revizorska tvrtka REVIDAS d.o.o., Vukovarska 47, Pula.

Za TERRA FIRMA d.d. Zagreb:

Matija Žagar, direktor Društva



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