



TERRA FIRMA D.D.

ZAGREB

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu

31. prosinca 2019. godine zajedno sa

Izvešćem neovisnog revizora

SADRŽAJ

Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	2
Izvešće neovisnog revizora	12
Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	17
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	18
Konsolidirani izvještaj o promjenama glavnice	20
Konsolidirani izvještaj o novčanom toku	21
Konsolidirane bilješke uz financijske izvještaje	22

ODGOVORNOST ZA KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava Grupe dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2019. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Grupe za to razdoblje.

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

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

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

Potpisao u ime Uprave Grupe:

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

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Budmanijeva 3

10000 Zagreb

Zagreb, 9. travnja 2020. godine

I Z J A V A

**o primjeni Kodeksa korporativnog
upravljanja**

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

Društvo je pratilo i primjenjivalo preporuke utvrđene Kodeksom objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima, te informacije koje su u interesu dioničara Društva.

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

Upravu Društva predstavlja jedan član, direktor Društva:

Red.br.	Ime i prezime	Datum imenovanja	OIB	Adresa stanovanja	Mjesto
1.	Matija Žagar	25.07.2017.	46488717767	Veliki potok 21	Zagreb

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

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

Uprava je pratila usklađenost poslovnih i drugih knjiga, te poslovnu dokumentaciju sa Zakonom, realno procjenjivala imovinu i obveze, te sastavljala financijska i druga izvješća u skladu s računovodstvenim propisima i standardima i važećim propisima.

Nadzorni odbor je sukladno zahtjevima Kodeksa proveo unutarnji nadzor Društva redovitim kontrolama izvještaja Uprave. Na sjednicama NO raspravljalo se i odlučivalo o svim pitanjima iz nadležnosti NO propisane ZTD-om i Statutom Društva. Izvješće NO o obavljenom nadzoru vođenja poslova dio je godišnjeg izvješća Društva koje se podnosi Glavnoj skupštini.

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana:

Red. br.	Ime i prezime	Datum imenovanja	OIB	Adresa stanovanja	Mjesto
1.	Zvonimir Vukadin, predsjednik	24.07.2017.	90845929319	Rockefellerova 43	Zagreb
2.	Žarko Kovačić, član	24.07.2017.	55160112834	Klovićeva 12	Zagreb
3.	Tajana Kozarčanin Ostojić, član	24.07.2017.	33548864581	Labinska ulica 8	Zagreb

Nadzorni odbor u skladu s Antikorupcijskim programom Vlade RH zadužio je odgovorne osobe za provođenje odgovarajućih aktivnosti i u tom smislu imenovao:

Revizorski odbor - tijelo koje pruža podršku Upravi i Nadzornom odboru u učinkovitom izvršavanju obveza korporativnog upravljanja, financijskog izvješćivanja i kontrole Društva. U 2019 održane su dvije sjednice odbora.

Članovi Revizorskog odbora čine svi članovi Nadzornog odbora.

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

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

Tijekom protekle godine Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Deset najvećih dioničara na dan 31.12.2019. godine:

Red. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio%
1.	Zvonimir Vukadin	17819	49,50%
2.	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.	8988	24,97%
3.	HPB d.d.	1978	5,49%
4.	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.	807	2,24%
5.	Đorđe Šuster	396	1,10%
6.	Gregor Arko	365	1,01%
7.	Boštjan Vovk	300	0,83%
8.	Marijan Vuković	280	0,78%
9.	Željko Cvijanović	271	0,75%
10.	Igor Likar	240	0,67%
UKUPNO		31.444	87,34%

Sukladno odredbama čl.250.a st.4. i čl.272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio godišnjeg izvješća o stanju Društva za 2019. godinu.

Zagreb, 9. travnja 2020. godine

Direktor Društva:

Matija Žagar



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE



ZAGREBAČKA BURZA

Zagreb Stock Exchange

**KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA
GODIŠNJI UPITNIK**
OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU:**KONTAKT OSOBA I BROJ TELEFONA:****DATUM ISPUNJAVANJA UPITNIKA:**
 TERRA FIRMA
d.d. Budmanijeva
3, Zagreb, OIB:
22198253360

 Matija Žagar, 098
9477 369

30.03.2020.

Sva pitanja sadržana u ovom upitniku odnose se na razdoblje od jedne poslovne godine, na koje se odnose i godišnji financijski izvještaji.

Za pitanja koja su sadržana u upitniku potrebno je napisati obrazloženje samo onda ako pitanje to izričito traži.

Odgovori koji se nalaze u upitniku vrednuju se po određenom postotku, koji je iskazan na početku svakog poglavlja.

**POSVEĆENOST PRINCIPIMA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA I DRUŠTVENA
ODGOVORNOST**

Odgovori na ovaj set pitanja nose 20 % cjelokupnog pokazatelja u odnosu na usklađenost društva s kodeksom korporativnog upravljanja.

Broj pitanja	Pitanje	Odgovor DA/NE	Objašnjenje
1	Je li društvo prihvatilo primjenu kodeksa korporativnog upravljanja Zagrebačke burze?	DA	
2	Ima li društvo vlastiti kodeks korporativnog upravljanja?	NE	
3	Postoje li usvojeni principi kodeksa korporativnog upravljanja unutar internih politika društva?	DA	
4	Objavljuje li društvo unutar svojih godišnjih financijskih izvještaja usklađenost s principima korporativnog upravljanja?	DA	

DIONIČARI I GLAVNA SKUPŠTINA

Odgovori na ovaj set pitanja nose 30 % cjelokupnog pokazatelja u odnosu na usklađenost društva s kodeksom korporativnog upravljanja.

Broj pitanja	Pitanje	Odgovor DA/NE	Objašnjenje
5	Nalazi li se društvo u odnosu uzajamnog dioničarstva s drugim društvom ili društvima? (ako da, objasniti)	NE	
6	Daje li svaka dionica društva pravo na jedan glas? (ako ne, objasniti)	DA	

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

7	Postoje li slučajevi kada je neki od dioničara tretiran drugačije? (ako da, objasniti)	NE	
8	Je li izdavanje punomoći za glasovanje na glavnoj skupštini krajnje pojednostavljeno i bez strogih formalnih zahtjeva? (ako ne, objasniti)	NE	
9	Je li društvo dioničarima koji iz bilo kojeg razloga nisu u mogućnosti sami glasovati na skupštini, bez posebnih troškova, osiguralo opunomoćenike koji su dužni glasovati sukladno njihovim uputama? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo takvih zahtjeva.
10	Jesu li uprava odnosno upravni odbor društva prilikom sazivanja skupštine odredili datum prema kojem će se utvrđivati stanje u registru dionica koje će biti mjerodavno za ostvarivanje prava glasa u skupštini društva, na način da je taj datum prije održavanja skupštine i smije biti najviše šest dana prije održavanja skupštine? (ako ne, objasniti)	DA	
11	Jesu li dnevni red skupštine, kao i svi relevantni podaci i isprave uz objašnjenja koja se odnose na dnevni red, objavljeni na internetskoj stranici društva i stavljeni na raspolaganje dioničarima u prostorijama društva od dana prve javne objave dnevnog reda? (ako ne, objasniti)	DA	
12	Sadrži li odluka o isplati dividende ili predujma dividende datum na koji osoba koja je dioničar stječe pravo na isplatu dividende i datum ili razdoblje kada se isplaćuje dividenda? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo isplate dividendi u 2019. godini.
13	Je li datum isplate dividende ili predujma dividende najviše 30 dana nakon dana donošenja odluke? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo isplate dividendi u 2019. godini.
14	Postoje li slučajevi kada su prilikom isplate dividende ili predujma dividende favorizirani pojedini dioničari? (ako da, objasniti)	NE	
15	Je li dioničarima omogućeno sudjelovanje i glasovanje na glavnoj skupštini društva upotrebom sredstava suvremene komunikacijske tehnologije? (ako ne, objasniti)	NE	Statutom društva nije utvrđen takav način komunikacije.
16	Jesu li postavljeni uvjeti za sudjelovanje na glavnoj skupštini i korištenje pravom glasa (bez obzira jesu li dopušteni sukladno zakonu ili statutu), kao npr. prijavljivanje sudjelovanja unaprijed, ovjeravanje punomoći i slično? (ako da, objasniti)	DA	Sudjelovanje se treba prijaviti najkasnije 6 dana prije održavanja Skupštine.
17	Je li uprava društva javno objavila odluke glavne skupštine?	DA	
18	Je li uprava društva javno objavila podatke o eventualnim tužbama na pobijanje tih odluka? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo tužbi na pobijanje odluka Skupštine.

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

UPRAVNA I NADZORNA TIJELA

NAVEDITE IMENA UPRAVE I NJIHOVE FUNKCIJE:

Matija Žagar, direktor

NAVEDITE IMENA NADZORNOG ODBORA I NJIHOVE FUNKCIJE:

1. Zvonimir Vukadin - predsjednik NO
 2. Žarko Kovačić, član
 3. Tajana Kozarčanin Ostojić, član

Odgovori na ovaj set pitanja nose 20 % cjelokupnog pokazatelja u odnosu na usklađenost društva s kodeksom korporativnog upravljanja.

Broj pitanja	Pitanje	Odgovor DA/NE	Objašnjenje
19	Je li nadzorni odbor odnosno upravni odbor donio odluku o okvirnom planu svog rada koji uključuje popis redovitih sjednica i podataka koje redovito i pravodobno treba stavljati na raspolaganje članovima nadzornog odbora? (ako ne, objasniti)	NE	Nadzorni odbor radi sukladno Statutu društva
20	Je li nadzorni odbor odnosno upravni odbor donio unutarnja pravila rada?	DA	
21	Ima li društvo u nadzornom odboru odnosno upravnom odboru neovisne članove? (ako ne, objasniti)	DA	
22	Postoji li u društvu dugoročan plan sukcesije? (ako ne, objasniti)	NE	Društvo je procijenilo da za sada nije potrebno donijeti Plan
23	Je li nagrada ili naknada koju primaju članovi nadzornog odnosno upravnog odbora u cijelosti ili dijelom određena prema doprinosu uspješnosti društva? (ako ne, objasniti)	NE	Naknada je utvrđena odlukom Glavne skupštine i jednaka je za sve članove.
24	Je li naknada članovima nadzornog odnosno upravnog odbora određena odlukom glavne skupštine ili statutom? (ako ne, objasniti)	DA	Naknada je utvrđena odlukom Glavne skupštine.
25	Jesu li detaljni podaci o svim naknadama i drugim primanjima od društva ili s društvom povezanih osoba svakog pojedinog člana uprave odnosno izvršnih direktora, uključujući i strukturu naknade, javno objavljeni (u godišnjem financijskom izvješću)? (ako ne, objasniti)	DA	Objavljene su ukupne naknade isplaćene Upravi Društva.
26	Jesu li detaljni podaci o svim naknadama i drugim primanjima od društva ili s društvom povezanih osoba svakog pojedinog člana nadzornog odbora odnosno upravnog odbora društva, uključujući i strukturu naknade, javno objavljeni (u godišnjem financijskom izvješću)? (ako ne, objasniti)	DA	Objavljene su ukupne naknade isplaćene Upravi Društva.

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

27	Izvešćuje li svaki član nadzornog odnosno upravnog odbora društvo o svim promjenama glede njegova stjecanja, otpuštanja ili mogućnosti ostvarivanja glasačkih prava nad dionicama društva odmah, a najkasnije tri radna dana od dana transakcije? (ako ne, objasniti)	DA	
28	Jesu li svi poslovi u kojima su sudjelovali članovi nadzornog odnosno upravnog odbora ili s njima povezane osobe i društvo ili s njim povezane osobe jasno navedeni u izvješćima društva? (ako ne, objasniti)	DA	
29	Postoje li ugovori ili sporazumi između člana nadzornog odnosno upravnog odbora društva i samog društva?	NE	
30	Jesu li prethodno odobreni od strane nadzornog odbora, odnosno upravnog odbora? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo takvih ugovora.
31	Jesu li bitni elementi takvih ugovora ili sporazuma sadržani u godišnjem izvješću? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo takvih ugovora.
32	Je li nadzorni odnosno upravni odbor ustrojio komisiju za imenovanja?	NE	
33	Je li nadzorni odnosno upravni odbor ustrojio komisiju za nagrađivanje?	NE	
34	Je li nadzorni odnosno upravni odbor ustrojio komisiju za reviziju (revizijski odbor)?	DA	
35	Je li većina članova komisije za reviziju iz redova neovisnih članova nadzornog odbora? (ako ne, objasniti)	DA	
36	Je li komisija za reviziju pratila integritet financijskih informacija društva, a osobito ispravnost i konzistentnost računovodstvenih metoda koje koristi društvo i grupa kojoj pripada, uključivši i kriterije za konsolidaciju financijskih izvještaja društava koja pripadaju grupi? (ako ne, objasniti)	DA	
37	Je li komisija za reviziju procijenila kvalitetu sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizicima, s ciljem da se glavni rizici kojima je društvo izloženo (uključujući i rizike povezane s pridržavanjem propisa) na odgovarajući način identificiraju i javno objave te da se njima na odgovarajući način upravlja? (ako ne, objasniti)	DA	

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

38	Je li komisija za reviziju radila na osiguranju učinkovitosti sustava unutarnje revizije, osobito putem izrade preporuka prilikom odabira, imenovanja, ponovnog imenovanja i smjene rukovoditelja odjela za unutarnju reviziju i glede sredstava koja mu stoje na raspolaganju, i procjene postupanja rukovodećeg povodom nalaza i preporuka unutarnje revizije? (ako ne, objasniti)	NE	Nije ustrojen unutarnji sustav revizije.
39	Ako u društvu funkcija unutarnje revizije ne postoji, je li komisija za reviziju izvršila procjenu potrebe za uspostavom takve funkcije? (ako ne, objasniti)	NE	Komisija je procijenila da nema potrebe za uspostavljanjem takve funkcije.
40	Je li komisija za reviziju nadgledala neovisnost i objektivnost vanjskog revizora, osobito glede rotacije ovlaštenih revizora unutar revizorske kuće i naknada koje društvo plaća za usluge vanjske revizije? (ako ne, objasniti)	DA	
41	Je li komisija za reviziju pratila prirodu i količinu usluga koje nisu revizija, a društvo ih prima od revizorske kuće ili s njome povezanih osoba? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo takvih usluga.
42	Je li komisija za reviziju izradila pravila o tome koje usluge vanjska revizorska kuća i s njome povezane osobe ne smije davati društvu, koje usluge može davati samo uz prethodnu suglasnost komisije, a koje usluge može davati bez prethodne suglasnosti? (ako ne, objasniti)	NE	Osim revizije nije bilo drugih usluga.
43	Je li komisija za reviziju razmotrila učinkovitost vanjske revizije i postupke višeg rukovodećeg kadra s obzirom na preporuke koje je iznio vanjski revizor? (ako ne, objasniti)	DA	
44	Je li dokumentacija relevantna za rad nadzornog odbora, odnosno upravnog odbora, na vrijeme dostavljena svim članovima? (ako ne, objasniti)	DA	
45	Jesu li u zapisnicima sa sjednica nadzornog odbora odnosno upravnog odbora zabilježene sve donesene odluke s rezultatima glasovanja? (ako ne, objasniti)	DA	
46	Je li nadzorni odbor odnosno upravni odbor izradio ocjenu svog rada u proteklom razdoblju koja uključuje vrednovanje doprinosa i kompetentnosti svakog pojedinog člana, kao i zajedničkog rada odbora, procjenu rada komisija koje je ustanovio i procjenu postignutih u odnosu na zacrtane ciljeve društva?	NE	

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

47	Jesu li detaljni podaci o svim primanjima i naknadama koje svaki član uprave ili izvršni direktori primaju od društva javno objavljeni u godišnjem izvješću društva? (ako ne, objasniti)	DA	
48	Jesu li svi oblici nagrada članova uprave i nadzornog odbora, uključujući opcije i druge pogodnosti uprave, javno objavljeni po detaljnim pojedinim stavkama i osobama u godišnjem izvješću društva? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo nagrada članovima uprave i nadzornog odbora.
49	Jesu li svi poslovi u kojima su sudjelovali članovi uprave ili izvršni direktori te s njima povezane osobe i društvo ili s njime povezane osobe jasno navedeni u izvješćima društva? (ako ne, objasniti)	NE	Nije bilo takvih poslova.
50	Sadrži li izvješće koje nadzorni odbor odnosno upravni odbor podnosi glavnoj skupštini, osim sadržaja izvješća propisanog zakonom, ocjenu ukupne uspješnosti poslovanja društva, rada uprave društva i poseban osvrt na njegovu suradnju s upravom? (ako ne, objasniti)	DA	

REVIZIJA I MEHANIZMI UNUTARNJE KONTROLE

Odgovori na ovo područje nose 10 % cjelokupnog pokazatelja u odnosu na usklađenost društva s kodeksom korporativnog upravljanja.

Broj pitanja	Pitanje	Odgovor DA/NE	Objašnjenje
51	Ima li društvo vanjskog revizora?	DA	
52	Je li vanjski revizor društva vlasnički ili interesno povezan sa društvom?	NE	
53	Pružila li vanjski revizor društva, sam ili putem povezanih osoba, društvu druge usluge?	NE	
54	Je li društvo javno objavilo iznose naknada plaćenih vanjskim revizorima za obavljenju reviziju i za druge pružene usluge? (ako ne, objasniti)	DA	
55	Ima li društvo unutarnje revizore? (ako ne, objasniti)	NE	Uprava i NO procijenili su da nije potreban unutarnji revizor
56	Ima li društvo ustrojen sustav unutarnje kontrole? (ako ne, objasniti)	DA	

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

TRANSPARENTNOST I JAVNOST POSLOVANJA

Odgovori na ovo poglavlje nose 20 % cjelokupnog pokazatelja u odnosu na usklađenost društva s kodeksom korporativnog upravljanja.

Broj pitanja	Pitanje	Odgovor DA/NE	Objašnjenje
57	Jesu li godišnji, polugodišnji i tromjesečni izvještaji dostupni dioničarima?	DA	
58	Je li društvo izradilo kalendar važnih događanja?	NE	
59	Je li društvo uspostavilo mehanizme kojima se osigurava da se osobama koje raspolažu ili dolaze u dodir s povlaštenim informacijama pojasni priroda i značaj tih informacija i ograničenja s tim u vezi?	DA	
60	Je li društvo uspostavilo mehanizme kojima se osigurava nadzor nad protekom povlaštenih informacija i njihovom mogućom zlouporabom?	DA	
61	Je li netko trpio negativne posljedice jer je nadležnim tijelima ili organima u društvu ili izvan njega ukazao na nedostatke u primjeni propisa ili etičkih normi unutar društva? (ako da, objasniti)	NE	
62	Je li uprava društva u protekloj godini održala sastanke sa zainteresiranim ulagateljima?	DA	
63	Slažu li se svi članovi uprave i nadzornog ili upravnog odbora da su navodi izneseni u odgovorima na ovaj upitnik, po njihovom najboljem saznanju, u cijelosti istiniti?	DA	

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima Grupe TERRA FIRMA d.d.

Izvešće o reviziji konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja društva TERRA FIRMA d.d. i njegovih podružnica (Grupe), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2019. godine, konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te konsolidirane bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, osim za učinke pitanja opisanog u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku s osnovom za mišljenje s rezervom priloženi godišnji konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju Grupe na 31. prosinca 2019. godine, njezinu konsolidiranu financijsku uspješnost i konsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI-ima) koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizorskom odboru.

Osnova za mišljenje s rezervom

- 1) Grupa na poziciji ulaganja u nekretnine ima iskazanu vrijednost nekretnina i zemljišta u iznosu od 22.102.719 Kn koje se mjere po modelu fer vrijednosti. Grupa nema knjižene ažurirane procjene u 2019. godini za sva zemljišta i nekretnine, a dio nekretnina nabavljen je na javnim dražbama tijekom 2018. i 2019. godine. Osim toga, Grupa je tokom godine prodala određene nekretnine koje su nabavljene prijašnjih godina uz ostvarenje dobiti pri prodaji. Bez obzira na navedeno, a sukladno MRS-u 40 Ulaganje u nekretnine Grupa je trebala provoditi procjenu vrijednosti svake godine te efekte knjižiti u račun dobiti i gubitka. Nismo bili u mogućnosti kvantificirati efekt koliko bi iznosila vrijednost ulaganja u nekretnine na 31. prosinca 2019. godine u slučaju knjiženja ažuriranih procjena, pa postoji mogućnost da je imovina precijenjena ili podcijenjena.

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 podrobnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u Odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Isticanje pitanja

Skrećemo pozornost na naknadne događaje navedene u bilješci 25 vezane uz globalnu pandemiju zbog koronavirusa (COVID-19), koji potencijalno mogu imati učinak na buduće poslovanje Grupe međutim čije je učinke trenutno nemoguće utvrditi. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

Ključna revizijska pitanja

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

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

Odgovornosti uprave i Nadzornog odbora za godišnje konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih konsolidiranih 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 konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezana s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Grupi ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Nadzorni odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovila Grupa.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji konsolidirani 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 konsolidiranih 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 konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevaramo može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorile Osobe ovlaštene za zastupanje.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koriste Osobe ovlaštene za zastupanje i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe 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 konsolidiranim 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 Grupa prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanjem

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

Izvešće o drugim zakonskim zahtjevima

Izvešće temeljem zahtjeva iz uredbe (EU) br. 537/2014

1. Dana 19. srpnja 2019. godine imenovala nas je Skupština Grupe temeljem prijedloga Uprave Grupe da obavimo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja za 2019. godinu. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Grupe od revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2018. godinu do revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2019. godinu što ukupno iznosi dvije godine.
2. Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova izvješće o financijskim izvješćima nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.
3. Našom zakonskom revizijom godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2019. sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku u 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Grupa poštivala zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte 25 poslovanja Grupe, njenoj sposobnosti da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne. Osim u slučaju kada naiđemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Grupu, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Grupu i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Grupa sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za konsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora. U reviziji godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2019. godinu odredili smo

značajnost za konsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 525.869 Kn koji predstavlja približno 2% od ukupne imovine Grupe zbog toga jer osnovna djelatnost Grupe jest ulaganje u nekretnine.

4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Grupe sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.
5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2019. godinu i datuma ovog izvješća nismo Grupi i njenim društvima koja su pod njenom kontrolom pružili zabranjene nerevizijske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Grupi.

Izvešće temeljem zahtjeva iz Zakona o računovodstvu

1. Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Grupe za 2019. godinu je u skladu sa zahtjevima navedenim u članku 22. stavku 1. točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu.
2. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u godišnje izvješće Grupe za 2019. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.

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

Zagreb, 9. travnja 2020. godine

MAZARS CINOTTI AUDIT D.O.O.

Strojarska cesta 20

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

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



MAZARS
MAZARS CINOTTI
AUDIT
d.o.o. ZAGREB



Mirela Copot Marjanović
Direktor,
Hrvatski ovlašteni revizor



Kristijan Cinotti
Direktor,
Hrvatski ovlašteni revizor

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2019.**

(u kunama)	Bilješka	2019.	2018.
Prihodi od prodaje	7	2.301.377	369.917
Ostali poslovni prihodi	8	167.090	73.901
Poslovni prihodi		2.468.467	443.818
Troškovi sirovina i materijala		96.198	12.114
Troškovi vanjskih usluga	9	347.357	138.647
Troškovi osoblja	10	194.459	141.109
Amortizacija		19.803	14.077
Ostali troškovi	11	132.658	119.770
Ostali poslovni rashodi		64.020	-
Poslovni rashodi		854.495	425.717
Financijski prihodi	12	2.018	6.488
Financijski rashodi	13	296.361	71.207
UKUPNI PRIHODI		2.470.485	450.306
UKUPNI RASHODI		1.150.856	496.924
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA		1.319.629	(46.618)
Porez na dobit	14	-	-
DOBIT RAZDOBLJA		1.319.629	(46.618)
Dobit pripisana imateljima kapitala		1.330.520	(46.618)
Dobit pripisana manjinskom interesu		(10.890)	-
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		(280.293)	-
Prodaja i promjena vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire		-	-
Ostali sveobuhvatni dobitak/ (gubitak)		(280.293)	-
Porez na dobit		-	-
Neto ostali sveobuhvatni dobitak/(gubitak)		(280.293)	-
UKUPNO SVEOBUHVAATNI GUBITAK		1.039.337	(46.618)
Dobit po dionici		28,87	(1,29)

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2019.**

(u kunama)	Bilješka	2019.	2018.
AKTIVA			
Nematerijalna imovina		10.000	15.000
Oprema		14.708	19.816
Ulaganja u nekretnine	15	<u>22.102.719</u>	<u>18.921.957</u>
		22.127.427	18.956.773
Potraživanja od kupaca		833.876	19.505
Potraživanja od zaposlenika		-	-
Potraživanja od države i drugih institucija		13.193	6.269
Ostala potraživanja		<u>31.192</u>	<u>19.642</u>
Potraživanja		878.261	45.416
Dani zajmovi, depoziti i slično		30.000	11.000
Ostala financijska imovina	16	<u>2.137.620</u>	<u>321.284</u>
Kratkotrajna financijska imovina		2.167.620	332.284
Novac na računu i blagajni	17	1.120.124	1.235.804
		4.166.005	1.613.504
KRATKOTRAJNA IMOVINA		4.166.005	1.613.504
UKUPNO AKTIVA		<u>26.293.432</u>	<u>20.570.277</u>

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak
NA DAN 31. PROSINCA 2019.**

(u kunama)	Bilješka	2019.	2018.
PASIVA			
Temeljni kapital	18	3.600.000	3.600.000
Kapitalne rezerve	19	21.363.005	21.363.005
Zakonske rezerve		180.095	180.095
Preneseni gubitak		(6.792.110)	(6.549.622)
Dobit poslovne godine		1.330.520	(44.805)
Manjinski interes		(2.703)	8.187
		19.678.807	18.556.860
KAPITAL I REZERVE			
Obveze za zajmove i depozite	20	6.539.900	1.522.500
Obveze za predujmove		60	330.000
Obveze prema dobavljačima		25.658	17.531
Obveze prema zaposlenicima		21.104	14.345
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		2.957	11.051
Ostale kratkoročne obveze	21	24.946	117.990
		6.614.625	2.013.417
KRATKOROČNE OBVEZE			
		26.293.432	20.570.277
UKUPNO PASIVA			

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2019.**

(u kunama)	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Preneseni gubitak	Manjinski interes	Dobit tekuće godine	Ukupno
31. prosinca 2017.	3.600.000	21.363.005	180.095	(4.462.928)	-	(1.873.532)	18.806.640
Prijenos gubitka 2017. godine	-	-	-	(1.873.532)	-	1.873.532	-
Eliminacija revalorizacije ulaganja zbog otuđenja nekretnine	-	-	-	(218.258)	-	-	(218.258)
Manjinski interes Falarica d.o.o.	-	-	-	-	8.187	-	8.187
Konsolidacijska usklađenja	-	-	-	5.096	-	-	5.096
Gubitak 2018. godine	-	-	-	-	-	(44.805)	(44.805)
31. prosinca 2018.	3.600.000	21.363.005	180.095	(6.549.622)	8.187	(44.805)	18.556.860
Prijenos gubitka 2018. godine	-	-	-	(44.805)	-	44.805	-
Manjinski interes Falarica d.o.o.	-	-	-	-	(10.890)	-	(10.890)
Konsolidacijska usklađenja	-	-	-	(197.683)	-	-	(197.683)
Dobit 2019. godine	-	-	-	-	-	1.330.520	1.330.520
31. prosinca 2019.	3.600.000	21.363.005	180.095	(6.792.110)	(2.703)	1.330.520	19.678.807

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2019.**

(u kunama)	2019.	2018.
NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije poreza	1.319.630	(46.618)
Amortizacija	19.803	14.077
Dobitak od prodaje ulaganja u nekretnine	(1.805.471)	(207.239)
Dobit prije promjena radnog kapitala	(466.038)	(239.780)
Smanjenje zaliha	-	-
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	(814.373)	(15.138)
(Povećanje) / smanjenje ostalih kratkotrajnih potraživanja	(18.430)	8.654
(Smanjenje) obveza prema dobavljačima	8.124	(33.167)
Povećanje / (smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	(418.657)	413.791
NETO PRIMICI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	(1.709.374)	134.360
NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Povrat danih pozajmica i depozita	(14.000)	427.598
Kupljena oprema	(65.082)	(3.494)
Prodana oprema	16.567	-
Ulaganja u nekretnine	(6.519.425)	(4.244.382)
Prodaja ulaganja u nekretnine	4.985.270	2.925.629
Osnivanje ovisnog društva	-	(10.000)
Dane jamčevine	(1.821.337)	-
Prodaja udjela u fondovima	-	493.462
NETO (IZDACI) / PRIMICI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(3.418.007)	(411.187)
NOVČANI TOK OD FINANIJSKIH AKTIVNOSTI		
Primljene pozajmice	7.811.700	1.522.500
Ostali primici od finansijskih aktivnosti	(2.800.000)	(400.000)
Otplate pozajmica	-	-
Ostali izdaci od finansijskih aktivnosti	-	-
NETO PRIMICI OD FINANIJSKIH AKTIVNOSTI	5.011.700	1.122.500
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	1.235.805	390.131
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	(115.682)	845.673
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	1.120.124	1.235.804

Potpisano u ime Uprave Grupe:



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Matija Žagar, direktor

Zagreb, 9. travnja 2020. godine

1. OPĆE INFORMACIJE

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

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

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

Osnovne djelatnosti društva su:

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

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2019. godine prikazana je u bilješci 20.

Društvo ima uloge u sljedećim povezanim društvima:

Naziv društva	Vlasništvo (%)
Rakalj d.o.o.,	100,00 %
Terra Tison d.o.o.,	100,00 %
Falarica d.o.o.	50,00 %

U Društvu je krajem 2019. godine bilo zaposleno tri djelatnika.

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

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

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2019. godine i do datuma odobrenja financijskih izvještaja bili su.:

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

Dionice Grupe uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

2. STRUKTURA IMOVINE GRUPE

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

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

-Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Grupe 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 Grupa ne može utjecati, ali diversifikacijom portfelja može smanjiti izloženost navedenim rizicima.

2.1. Imovina Grupe

Sukladno Statutu, imovina Grupe 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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.**

2.1.1. Ulaganja u nekretnine

Grupa 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 Grupe smatra se i raspolaganje pravom građenja uknjiženo u korist Grupe 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 Grupe 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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.**

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 Grupe, 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 su sastavljeni sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Konsolidirane financijske izvještaje odobrila je Uprava 9. travnja 2020. godine.

3.2. Osnove sastavljanja

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

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe TERRA FIRMA d.d. izrađeni su primjenom metode povijesnog troška (trošak nabave), uz izuzetke financijske imovine koja se vrednuje po fer vrijednosti kroz sveobuhvatnu dobit.

Priprema konsolidiranih 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 Grupe i objavljivanje potencijalnih obveza Grupe. 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 konsolidiranih financijskih izvještaja podložne su izmjenama nastankom novih događaja, stjecanjem dodatnog iskustva, dobivanjem dodatnih informacija i spoznaja i promjenom okruženja u kojima Grupa posluje.

3.3. Konsolidacija

Načela i metode konsolidacije

(i) Ovisna društva

Ovisna društva predstavljaju društva u kojima Društvo ima kontrolu, izravno ili neizravno, nad poslovanjem društva. Kontrola je ostvarena kada društvo ima pravo upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti. Ovisna društva su konsolidirana od datuma kada je kontrola prenesena na Grupu te isključena iz konsolidacije od dana gubitka kontrole. Ovisna društva su navedena na stranici broj 13.

Načela i metode konsolidacije (nastavak)

(ii) Transakcije eliminirane prilikom konsolidacije

Sve transakcije unutar Grupe, stanja i nerealizirani dobiti od transakcija među članicama Grupe, eliminiraju se pri konsolidaciji financijskih izvještaja, dok se nerealizirani gubici eliminiraju samo ako ne postoji dokaz o umanjenju vrijednosti. Nerealizirani dobiti od transakcija s pridruženim društvom se eliminiraju do razine udjela Grupe u pridruženom društvu.

Nerealizirani gubici se eliminiraju na isti način kao i nerealizirani dobiti, ali samo ako ne postoji dokaz o umanjenju vrijednosti.

(iii) Goodwill

Goodwill koji nastaje kod poslovnog spajanja predstavlja višak troška stjecanja u odnosu na udio Grupe u fer vrijednosti neto utržive imovine stečenog ovisnog društva ili pridruženog društva na datum kupnje. Goodwill se tretira kao nematerijalna imovina.

Goodwill i usklađenja po fer vrijednosti nastala prilikom stjecanja inozemnog društva tretiraju se kao imovina i obveze stečenog društva i preračunavaju po zaključnom tečaju na datum stjecanja. Goodwill se iskazuje u funkcionalnoj valuti inozemnog društva te se preračunava svake godine upotrebom tečaja strane valute važećeg na datum bilance. Vezano uz pridružena društva, goodwill je uključen u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u pridruženo društvo.

Goodwill se iskazuje po trošku umanjenom za akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Goodwill je raspoređen na jedinice koje stvaraju novac te se testira jednom godišnje kako bi se utvrdilo da li postoji bilo kakva indikacija o umanjenju njegove vrijednosti. Goodwill je alociran na one jedinice koje stvaraju novac od kojih se očekuje da će ostvariti koristi od poslovnog spajanja u kojem je goodwill kreiran. Negativni goodwill proizašao iz stjecanja uključuje se izravno u račun dobiti i gubitka u razdoblju nastanka.

Kada Grupa otuđi dio jedinice koja stvara novac, goodwill povezan s prodanom aktivnosti se:

- uključuje u knjigovodstveni iznos tog dijela pri utvrđivanju dobiti ili gubitka od otuđenja, i
- mjeri temeljem relativne vrijednosti otuđenog dijela na dan otuđenja i zadržanog dijela jedinice koja stvara novac.

3.4. Izvještajna valuta

Konsolidirani financijski izvještaji Društva sastavljeni su u hrvatskim kunama po mjernoj, odnosno izvještajnoj valuti Grupe.

3.5. Priznavanje prihoda

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

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

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.

3.6. 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 umanjeanja i otuđenja financijske imovine.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.**

3.8. Transakcije u stranim valutama

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

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

Na 31. prosinca 2019. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,443 za 1 euro (31. prosinca 2018. godine 7,418 kn).

3.9. Oporezivanje

(i) Porez na dobit

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

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

(ii) Odgođena porezna imovina i obveze

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

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

3.9. Oporezivanje (nastavak)

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

(iii) Porez na dodanu vrijednost

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

3.10. Ulaganja u nekretnine

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

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

Priznavanje

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

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

Mjerenje

Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave. Transakcijski troškovi trebaju se uključiti u početno mjerenje. Trošak kupljenog ulaganja u nekretnine obuhvaća kupovnu cijenu i sve povezane

direktne troškove. Povezani direktni troškovi uključuju, na primjer, profesionalne naknade za pravne usluge, porez na prijenos nekretnina i ostale transakcijske troškove.

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

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

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

BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.

3.10. Ulaganje u nekretnine (nastavak)

Prestanak priznavanja

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

3.11. Oprema

Početno priznavanje

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

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

Naknadni troškovi

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

Amortizacija

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

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

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

	2019.godina	2018.godina
Amortizacijske grupe	Stope AM	Stope AM
Oprema	25%, 50%	25%, 50%

3.12. Financijski instrumenti

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

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

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

Financijska imovina je svaka imovina koja je:

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

Društvo u sklopu redovnog poslovanja koristi primarne financijske instrumente:

- potraživanja od kupaca
- dani zajmovi
- novac i depoziti.

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

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

3.12. Financijski instrumenti (nastavak)

Nakon početnog priznavanja, subjekt mjeri financijsku imovinu po:

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

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

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

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

Financijska obveza je svaka obveza koja je:

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

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

Klasifikacija financijske imovine nakon prve primjene

Klasifikacija i mjerenje financijske imovine temelji se na karakteristikama ugovorenih novčanih tokova financijske imovine te, za financijsku imovinu čiji ugovorni novčani tokovi predstavljaju naplatu po preostaloj glavnici i kamati, na poslovnom modelu Grupe vezanom za upravljanje

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.**

imovinom. Ovisno o poslovnom modelu, financijska imovina se klasificira kao „držanje radi naplate“ ugovornih novčanih

tokova (te se mjeri po amortiziranom trošku), imovina koja se drži radi naplate i prodaje“ (mjeri se po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit) ili koja se „drži radi ostalih namjera“ (mjeri se po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak).

Umanjenje vrijednosti financijske imovine:

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

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

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

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

Značajan porast kreditnog rizika

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

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

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

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

*

3.12. Financijski instrumenti (nastavak)

Očekivana buduća kretanja

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

Prestanak priznavanja financijske imovine

Grupa prestaje priznavati financijsku imovinu kada:

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

Prijenos financijske imovine

Grupa prenosi financijsku imovinu kada:

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

3.13. Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja

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

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

3.14. 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.

3.15. 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 umanjeње u kapitalu i rezervama. Otkupljene dionice klasificiraju se kao vlastite dionice i predstavljaju odbitnu stavku od ukupnog kapitala i rezervi.

3.16. 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 Grupa ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance.

3.17. Rezerviranja

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

3.18. Potencijalne obveze i imovina

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

3.19. Usporedni iznosi

Usporedne informacije po potrebi su reklasificirane kako bi se postigla dosljednost u prikazivanju

3.20. Događaji nakon datuma bilance

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

4. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA
FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

4.1. Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu

- **MSFI 16 Najmovi** Standard je na snazi za godišnja razdoblja koja počinju 1. siječnja 2019. godine ili nakon toga. MSFI 16 definira pravila priznavanja, mjerenja, prezentacije i objava za najmove obiju ugovornih strana, odnosno kupca („najmoprimca“) i dobavljača („najmodavca“). Sukladno novom standardu najmoprimci većinu najmova trebaju priznati u svojim financijskim izvještajima. Na sve najmove će se primjenjivati jedinstveni računovodstveni model, s određenim izuzecima. Računovodstveni tretman najmova kod najmodavca neće se značajno mijenjati.
- **IFRIC 23 Neizvjesnost u pogledu tretmana poreza na dobit** Tumačenje pojašnjava računovodstveni tretman priznavanja i mjerenja imovine ili obveza koja se zahtijeva u MRS-u 12 “Porez na dobit” kada postoji neizvjesnost u pogledu poreza na dobit. Ne primjenjuje se na poreze i druge pristojbe koje su izvan okvira MRS 12, niti posebno uključuju zahtjeve koji se odnose na kamate i kazne povezane s neizvjesnim poreznim postupanjima.
- **Izmjene MSFI-ja 9 " Financijski instrumenti"** - dopune vezane za mjerenje određene vrste predumjmljene financijske imovine s negativnom kompenzacijom
- **Izmjene MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima”** - Dugoročna ulaganja u pridružene subjekte i zajedničke pothvate (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **Izmjene MRS-a 19 „Primanja zaposlenih”** – Izmjene, suženje prava, odnosno isplata iz planova primanja (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine),
- **Izmjene raznih standarda zbog „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2015.-2017.”**, proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 3, MSFI 11, MRS 12 i MRS 23), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **MSFI 9 „Financijski instrumenti”**, usvojen u Europskoj uniji 22. studenoga 2016. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.)

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do materijalnih promjena u financijskim izvještajima Društva.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.**

4.1. Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu (nastavak)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, koji još nisu usvojeni od strane Europske Unije do 31. prosinca 2019.

- **MSFI 17 „Ugovori o osiguranju”** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine, vjerojatno će biti produženje do 1. siječnja 2022. godine),
- **Izmjene MRS-a 1 “Prezentacija financijskih izvještaja” i MRS-a 8 “Računovodstvene politike, promjene u računovodstvenim procjenama greškama”** – definicija značajnosti (efektivno za godišnja razdoblja počevši na ili nakon 1. siječnja 2020. godine),
- **Izmjene MSFI 3 “Poslovne kombinacije”** - Definicija poslovanja (na snazi za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja na ili nakon početka prvog godišnjeg izvještajnog razdoblja koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine i na stjecanje sredstava do kojih dolazi na ili nakon početka tog razdoblja).
- **Izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji” i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima”** - Prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata te daljnje izmjene (prvotno određeni datum stupanja na snagu odgođen je do dovršetka projekta istraživanja na temu primjene metode udjela),
- **Izmjene Uputa na konceptualni okvir u MSFI standardima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).**

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

4.2. Prva primjena novih standarda koji su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje

Društvo nije primijenilo MSFI 16 Najmovi koji je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine jer navedeni standard nema utjecaja na financijske izvještaje Društva.

5. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

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

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

6. ODREĐIVANJE FER VRIJEDNOSTI

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

Postoje tri razine fer vrijednosti:

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

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

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****7. PRIHODI OD PRODAJE**

(u kunama)	2019.	2018.
Prihodi od prodaje nekretnina	1.821.338	267.284
Prihod od zakupa nekretnina	480.039	102.633
	2.301.377	369.917

8. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

(u kunama)	2019.	2018.
Naplaćene kapare	-	51.315
Prihodi od prefakturiranih troškova	52.054	19.024
Prihodi od otpisa obveza	43.746	3.562
Ostalo	71.290	-
	167.090	73.901

9. TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA

(u kunama)	2018.	2018.
Intelektualne usluge //	52.345	33.800
Usluge revizije	31.900	21.900
Naknade nadzornim tijelima	29.994	29.994
Ostalo	233.118	52.953
	347.357	138.647

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

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****10. TROŠKOVI OSOBLJA**

(u kunama)	2019.	2018.
Neto plaće i nadnice	138.420	96.320
Porezi i doprinosi <i>iz</i> plaće //	34.605	24.080
Doprinosi <i>na</i> plaću //	21.434	20.709
	194.459	141.109

// Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Troškovi osoblja uključuju 34.605 kn (2018: 24.080 kn) određenih doprinosa obračunatih u obvezni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak bruto plaća zaposlenika

11. OSTALI TROŠKOVI

(u kunama)	2019.	2018.
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	29.994	29.994
Ostali troškovi zaposlenih //	47.873	21.223
Troškovi platnog prometa i bankarske naknade	7.181	32.665
Naknada Zagrebačkoj burzi	20.400	20.400
Ostalo	27.210	15.488
	132.658	119.770

// 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.

12. FINACIJSKI PRIHODI

(u kunama)	2019.	2018.
Dobici od prodaje udjela	-	1.118
Prihodi od kamata izvan grupe	304	397
Pozitivne tečajne razlike	1.714	4.973
	2.018	6.488

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****13. FINACIJSKI RASHODI**

(u kunama)	2019.	2018.
Trošak kamata	294.691	70.059
Negativne tečajne razlike	1.670	-
Ostalo	-	1.148
	296.361	71.207

14. POREZ NA DOBIT

(u kunama)	2019.	2018.
<i>Računovodstveni dobitak/gubitak prije oporezivanja</i>	<i>1.319.629</i>	<i>(42.992)</i>
Efekt poreza na dobit (po stopi od 12%)	158.356	(5.159)
Efekt porezno nepriznatih troškova	1.735	737
Preneseni porezni gubici	(383.033)	(579.012)
Efekt neiskorištenih poreznih gubitaka	222.942	583.568
Efekt poreznih olakšica	-	(134)
<i>Efekt poreza na dobit</i>	-	-

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

Važeće stope u Hrvatskoj je 12% za 2019. godinu (12% za 2018. godinu).

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

Tablica u nastavku prikazuje porezni efekt nepriznate odgođene porezne imovine po poreznim gubicima prenosivim na buduća razdoblja, u narednih 5 godina od izvještajnog razdoblja u kojem su generirani, koja je u cijelosti nepriznata jer Grupa nije u mogućnosti procijeniti da li će generirati dovoljno buduće dobiti za korištenje ovih poreznih efekata.

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****14. POREZ NA DOBIT (NASTAVAK)**

Pregled prenesenog poreznog gubitka slijedi u nastavku:

Porezni gubici mogu se iskoristiti do:	Tekuća godina 2019.		Prethodna godina 2018.	
	Ukupni porezni gubitak	Efekt poreznog gubitka	Ukupni porezni gubitak	Efekt poreznog gubitka
2018	-	-	1.553.782	186.454
2019	-	-	474.126	56.895
2020	875.716	105.086	1.827.278	219.273
2021	356.503	42.780	356.503	42.780
2022	487.708	58.525	608.670	73.040
2023	137.926	16.551	42.705	5.125
TOTAL	1.857.853	222.942	4.863.064	583.567

15. ULAGANJA U NEKRETNINE

Kretanje ulaganja u nekretnine bilo je kako slijedi:

(u kunama)

Ulaganja u nekretnine

Na dan 31. prosinca 2017.	17.603.204
Kupnja /i/	4.244.382
Prodaja	(2.925.629)
Na dan 31. prosinca 2018.	18.921.957
Kupnja /i/	6.495.325
Ulaganje	38.820
Prodaja	(3.353.383)
Na dan 31. prosinca 2019.	22.102.719

Nekretnine upisane u zk.ul.br.2625 k.o. Buje, zk.ul. 15725 k.o. Split i zk.ul. 6165 k.o. Solin dane su u zalog za osiguranje primljenih zajmova.

U toku 2019. godine Grupa je ostvarila 480.309 Kn (2018: 102.633 Kn) prihoda od najma dijela nekretnina.

16. OSTALA FINACIJSKA IMOVINA

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

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****17. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

(u kunama)	2019.	2018.
Novac na žiro računima	1.120.093	1.235.750
Blagajna	31	54
	1.120.124	1.235.804

18. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Grupa u iznosu od 3.600.000 kuna (2018.: 3.600.000 kuna) podijeljen je na 36.000 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100 kn (2018.: 100 kn).

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2019. godine bila je kako slijedi:

	<u>u %</u>
Zvonimir Vukadin	49,50
Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	24,97
HPB d.d. skrbnički račun	5,49
Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	2,24
Đorđe Šušter	1,10
Gregor Arko	1,01
Boštjan Vovk	0,83
Marijan Vuković	0,78
Željko Cvijanović	0,75
Igor Likar	0,67
Ostali dioničari	12,66
	<u>100,00</u>

19. KAPITALNE REZERVE

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

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****20. OBVEZE ZA ZAJMOVE**

(u kunama)	2019.	2018.
Obveze za zajmove - pravne osobe /i/	4.500.000	1.500.000
Obveze za zajmove - fizičke osobe /ii/	2.000.000	-
Obveze za primljene jamčevine	39.900	22.500
	6.539.900	1.522.500

/i/ Zajam je primljen od povezanog društva Geodetski Zavod d.o.o. tijekom 2019. godine temeljem zaključenog Ugovora o zajmu koji dospijeva dana 5. prosinca 2020. godine. Kamatna stopa po ugovoru o primljenom zajmu iznosi 6%. Zajam je osiguran.

/ii/ Zajmovi su primljeni od fizičkih osoba u iznosu od 1.000.000 Kn, te povezane osobe Zvonimira Vukadina u iznosu 1.000.000 Kn tijekom 2019. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu. Zajmovi su beskamatni i neosigurani.

21. OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE

(u kunama)	2019.	2018.
Obveze za kamate	19.233	69.040
Ostale obveze	5.713	48.950
	24.946	117.990

22. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA

Upravljanje financijskim rizicima

Kategorije financijskih instrumenata su kako je prikazano:

(u kunama)	Tekuća godina 2019.	Prethodna godina 2018.
Financijska imovina po amortiziranom trošku		
Potraživanja od kupaca	833.876	19.505
Novac i novčani ekvivalenti	1.120.124	1.235.804
Dane pozajmice i depoziti	2.167.620	332.284
	4.121.620	1.587.593
Ukupno kratkotrajna imovina	4.121.620	1.587.593
Ukupno dugotrajna imovina	-	-
Financijske obveze po amortiziranom trošku		
Obveze za primljene zajmove	6.539.900	1.522.500
Obveze prema dobavljačima	25.658	17.531
	6.565.558	1.540.031
Ukupno kratkoročne obveze	6.565.558	1.540.031
Ukupno dugoročne obveze	-	-

Fer vrijednosti financijskih instrumenata

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

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

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

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.****22. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA (NASTAVAK)**

Knjigovodstveni iznos obveza po dobavljačima i zajmovima aproksimira njihovoj fer vrijednosti.

Upravljanje rizikom kapitala

Gearing ratio na izvještajni dan je bio kako slijedi:

(u kunama)

	Tekuća godina 2019.	Prethodna godina 2018.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.120.124	1.235.804
Neto dug	(1.120.124)	(1.235.804)
<i>Glavnica</i>	19.678.807	18.556.860
Omjer duga i glavnice	(0,06)	(0,07)

Glavnica uključuje sav kapital. Grupa uopće nije zadužena te se uglavnom financira vlastitim sredstvima.

Upravljanje kreditnim rizikom

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

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

Grupa nema značajnu kreditnu izloženost koja nije pokrivena instrumentima osiguranja, a koja nije reflektirana procjenom za umanjenje vrijednosti na 31. prosinca 2019. godine.

Upravljanje rizikom likvidnosti

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

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

Analiza rizika likvidnosti

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

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

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.

22. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA (NASTAVAK)

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

(u kunama)

Na dan 31. prosinca 2019.	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	25.658	25.658	25.658	-
	25.658	25.658	25.658	-
<i>Bez kamatosnosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	2.000.000	2.000.000	2.000.000	-
<i>Kamatonosne obveze:</i>				
Obveze po zajmovima	4.500.000	4.500.000	4.500.000	-
	6.500.000	6.500.000	6.500.000	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	833.876	833.876	833.876	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.120.124	1.120.124	1.120.124	-
Dani zajmovi i depoziti	30.000	30.000	30.000	-
<i>Imovina koja nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	-	-	-	-
Dani zajmovi i depoziti	-	-	-	-
	1.984.000	1.984.000	1.984.000	-

(u kunama)

Na dan 31. prosinca 2018.	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>				
Obveze prema dobavljačima	17.531	17.531	17.531	-
	17.531	17.531	17.531	-
<i>Kamatonočne obveze:</i>				
Obveze po kratkoročnim kreditima	-	-	-	-
	-	-	-	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>				
Potraživanja od kupaca	19.505	19.505	19.505	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.235.804	1.235.804	1.235.804	-
	1.255.309	1.255.309	1.255.309	-

Upravljanje rizikom kamatnih stopa

Grupa je zadužena po osnovi primljenih pozajmica ali Uprava Grupe vjeruje da Grupa nije izložena značajnom kamatnom riziku obzirom da je riječ o primljenim pozajmicama većinom od povezanih osoba.

Upravljanje operativnim rizicima**/i/ Valutni rizik**

Grupa nije izložena valutnom riziku, jer su sva imovina i obveze izražena u kunama.

/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

Rizik likvidnosti, koji se smatra rizikom financiranja, je rizik od poteškoća s kojima se Grupa 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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2019.**

23. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Grupa na dan 31. prosinca 2019. godine ima 1.000.000 Kn iskazanih obveza po primljenoj beskamatnoj pozajmici od vlasnika Zvonimir Vukadina, te 4.500.000 Kn po primljenom zajmu u od Geodetskog zavoda d.d., po godišnjoj kamati od 6%.

Transakcije s administrativnim, upravnim i nadzornim tijelima

Grupa je tijekom 2019. godine isplatila naknade managementu u iznosu od 91.039 Kn (2018.: 70.400 Kn), dok isplaćene naknade Nadzornom odboru za 2019. godine iznose 29.994 Kn (2018.: 29.994 Kn).

24. POTENCIJALNE OBVEZE

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

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Na dan 30. siječnja 2020. godine, Svjetska zdravstvena organizacija (WHO) proglasila je epidemiju COVID-19 javnozdravstvenom prijetnjom od međunarodnog značaja (PHEIC) zbog brzine širenja epidemije i velikog broja nepoznanica s njom u vezi. Dana 11. ožujka 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija (WHO) je proglasila globalnu pandemiju zbog koronavirusa. Navedeni događaji će imati značajne negativne posljedice na globalnu ekonomiju, što će se potencijalno odraziti i na poslovanje Grupe u narednom razdoblju. Uprava nije u mogućnosti procijeniti eventualne efekte na Grupi.

Od 31. prosinca 2019. godine do dana odobrenja ovih konsolidiranih financijskih izvještaja nisu nastali nikakvi drugi poslovni događaji ili transakcije koji bi imali značajan utjecaj na konsolidirane financijske izvještaje na dan ili za razdoblje tada završeno ili da su od takvog značaja za poslovanje Grupe da bi zahtijevala objavu u bilješkama uz konsolidirane financijske izvještaje.

Konsolidirani financijski izvještaji na stranicama od strane 17 do 49 odobreni su za predavanje Skupštini od strane Uprave dana 9. travnja 2020. godine te su potpisani u znak odobrenja.

Potpisano u ime Uprave Grupe:

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

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.
Budmanijeva 3
10000 Zagreb
Zagreb, 9. travnja 2020. godine