

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2012

do

31.12.2012

**Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD**

Matični broj (MB): 01924737

Matični broj subjekta (MBS): 040211518

Osobni identifikacijski broj  
(OIB): 22198253360Tvrtka izdavateljica: **TERRA FIRMA d.d.**

Poštanski broj i mjesto: 52100

PULA

Ulica i kućni broj: **MLETAČKA 12**Adresa e-pošte: [info@grupaterra.hr](mailto:info@grupaterra.hr)

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 359 PULA

Šifra i naziv županije: 18 ISTARSKA

Broj zaposlenih: 1

(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6810

Tvrtke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:


Knjigovodstveni servis: **REMIKO d.o.o.**

52100 PULA, MLETAČKA 12

Osoba za kontakt: **Mladen Stojanović**

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 052-542236

Telefaks: 052-213186

Adresa e-pošte: [remiko@optinet.hr](mailto:remiko@optinet.hr)Prezime i ime: **Matija Žagar**

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

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

u PDF formatu

M.P.

**TERRA FIRMA D.D.**  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE  
(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2012

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	49.232.686	49.128.107
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	<b>003</b>	0	0
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>		
3. Goodwill	<b>006</b>		
4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	<b>010</b>	28.996.362	28.996.362
1. Zemljište	<b>011</b>		
2. Građevinski objekti	<b>012</b>		
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>		
5. Biološka imovina	<b>015</b>		
6. Predumovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>		
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>		
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	28.996.362	28.996.362
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	<b>020</b>	20.236.324	20.131.745
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>	19.645.024	19.540.445
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>022</b>		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>023</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>024</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>025</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>026</b>	591.300	591.300
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>027</b>		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>028</b>		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	<b>029</b>	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>030</b>		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	<b>031</b>		
3. Ostala potraživanja	<b>032</b>		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	651.862	707.395
I. ZALIHE (036 do 042)	<b>035</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>		
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>		
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		
5. Predumovi za zalihe	<b>040</b>		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>041</b>		
7. Biološka imovina	<b>042</b>		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	<b>043</b>	138.287	192.954
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>	1.369	1.809
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	65.838	106.517
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	<b>046</b>		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>047</b>		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>048</b>	17.102	30.650
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	53.978	53.978
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	<b>050</b>	512.349	513.359
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>	11.000	11.050
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>053</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>054</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>055</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>056</b>	425.000	425.960
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>	76.349	76.349
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	<b>058</b>	1.226	1.082
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>		
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	49.884.548	49.835.502
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	48.697.822	48.339.855
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	36.000.000	36.000.000
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	231.785	231.785
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	231.785	231.785
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>	15.845.093	15.740.513
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	-3.129.622	-3.379.056
1. Zadržana dobit	<b>073</b>		
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>	3.129.622	3.379.056
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	-249.434	-253.387
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>	0	
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>	249.434	253.387
VII. MANJINSKI INTERES	<b>078</b>		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>080</b>		
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>081</b>		
3. Druga rezerviranja	<b>082</b>		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	0	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>084</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>085</b>		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>086</b>		
4. Obveze za predujmove	<b>087</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>088</b>		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>089</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>090</b>		
8. Ostale dugoročne obveze	<b>091</b>		
9. Odgođena porezna obveza	<b>092</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	1.186.726	1.495.647
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>	40.467	66.988
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	46.793	50.673
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>096</b>		
4. Obveze za predujmove	<b>097</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>098</b>	1.038.494	568.150
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>099</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>100</b>		
8. Obveze prema zaposlenicima	<b>101</b>	53.977	177.750
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	6.995	4.267
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	<b>103</b>		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>		627.819
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>		
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	49.884.548	49.835.502
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	<b>109</b>		
2. Pripisano manjinskom interesu	<b>110</b>		

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

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

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	2.756	1.600
1. Prihodi od prodaje	112	2.756	0
2. Ostali poslovni prihodi	113		1.600
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	304.647	289.424
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	124.675	104.855
a) Troškovi sirovina i materijala	117	685	227
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	123.990	104.628
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	112.512	9.725
a) Neto plaće i nadnice	121	68.125	6.754
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	27.875	1.688
c) Doprinosi na plaće	123	16.512	1.283
4. Amortizacija	124		
5. Ostali troškovi	125	67.460	123.674
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		
7. Rezerviranja	129		
8. Ostali poslovni rashodi	130		51.170
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	57.891	41.119
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s	132	440	440
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	57.451	40.679
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136	0	
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	5.434	6.682
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	1.475	1.870
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim	139	3.354	4.812
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141	605	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>		
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>		
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>		
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>		
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	60.647	42.719
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	310.081	296.106
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-249.434	-253.387
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	249.434	253.387
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-249.434	-253.387
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	249.434	253.387
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	-249.434	-253.387
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	15.845.093	15.740.513
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160	15.845.093	15.740.513
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165		
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>		
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK</b>	<b>167</b>	15.845.093	15.740.513
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	15.595.659	15.487.126
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski)</b>			
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

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

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	-249.434	-253.387
2. Amortizacija	002		
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	131.105	280.391
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	464.113	104.580
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>345.784</b>	<b>131.584</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	64.417	54.667
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>64.417</b>	<b>54.667</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>281.367</b>	<b>76.917</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	79.812	104.580
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>79.812</b>	<b>104.580</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>79.812</b>	<b>104.580</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	12.311	28.530
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029	10.000	
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>22.311</b>	<b>28.530</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035	210.000	1.010
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>210.000</b>	<b>1.010</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>037</b>		<b>27.520</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>200.942</b>	<b>0</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	613	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	143
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	613	1.226
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	613	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		143
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.226	1.083

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
za razdoblje od **1.1.2012** do **31.12.2012**

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	<b>001</b>	36.000.000	36.000.000
2. Kapitalne rezerve	<b>002</b>		
3. Rezerve iz dobiti	<b>003</b>	231.785	231.785
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	<b>004</b>	-3.129.622	-3.379.056
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	<b>005</b>	-249.434	-253.387
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	<b>006</b>	15.845.093	15.740.513
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	<b>007</b>		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	<b>008</b>		
9. Ostala revalorizacija	<b>009</b>		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	48.697.822	48.339.855
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	<b>011</b>		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	<b>012</b>		
13. Zaštita novčanog tijeka	<b>013</b>		
14. Promjene računovodstvenih politika	<b>014</b>		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	<b>015</b>		
16. Ostale promjene kapitala	<b>016</b>		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>		
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	<b>018</b>		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	<b>019</b>		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

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

# TERRA FIRMA

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

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

## NADZORNI ODBOR

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

**Pula, 30.04.2013.**

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

### ODLUKU

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

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

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

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

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

**Pula, 30.04.2013.**

## IZVJEŠTAJ UPRAVE O POSLOVANJU U 2012. GODINI

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

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

Najznačajniji troškovi poslovanja društva tijekom promatranog razdoblja jesu:

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

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

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

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

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



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

---

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

### **RIZICI POSLOVANJA**

U svom redovnom poslovanju, Društvo je izloženo raznim rizicima kao što su finacijski rizik (valutni, rizik likvidnosti, rizik kamatnih i poreznih stopa), te rizicima ulaganja zbog nestabilnosti tržišta nekretnina uzrokovane općim gospodarskim padom.

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

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

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

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

## BUDUĆI RAZVOJ

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

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

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

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

## DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

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

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

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

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

**Terra Firma d.d.**

**Matija Žagar, direktor**



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

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

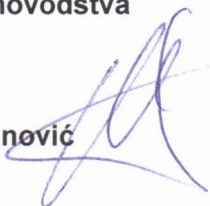
Temeljem odredbi članka 407. stavak 2. točka 3. i članka 410. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala, odgovorna osoba za sastavljanje financijskih izvještaja za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2012. godine daje izjavu:

**I.** Prema našem najboljem saznanju financijski izvještaji za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2012. godine, sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, računa dobiti i gubitka, financijskog položaja i poslovanja Društva za navedeno razdoblje.

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

**Voditelj računovodstva**

**Mladen Stojanović**



**Terra Firma d.d.**

**Matija Žagar, direktor**



**TERRA FIRMA**

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

**TERRA FIRMA D.D.  
PULA**

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

**TERRA FIRMA**

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

## **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>3</b>
<b>Izvještaj o financijskom položaju</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Izvještaj o promjenama kapitala</b>	<b>6</b>
<b>Izvještaj o novčanom toku</b>	<b>7</b>
<b>Bilješke uz financijske izvještaje</b>	<b>8 - 25</b>

## ODGOVORNOST ZA FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2012. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja, tako da pružaju istinit i 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 dogleđnoj 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 koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja. 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.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

TERRA FIRMA d.d.

Mletačka 12  
52100 Pula

Pula, 30.04.2013. godine

**IZVJEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA  
DIONIČARIMA DRUŠTVA TERRA FIRMA D.D., PULA**

Obavili smo reviziju priloženih godišnjih financijskih izvještaja Društva "TERRA FIRMA" d.d. Pula, za godinu koja je završila 31. prosinca 2012. godine, koji se sastoje od Izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2012. godine, Računa dobiti i gubitka s izvještajem o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaja o promjenama kapitala i Izvještaja o novčanom tijeku za tada završenu godinu te sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjenja (koji su priloženi na stranicama od 3 do 25).

**Odgovornost Uprave za financijske izvještaje**

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

**Odgovornost revizora**

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

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

**Mišljenje**

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


**Odjeljak za isticanje pitanja u vezi značajne neizvjesnosti vremenske neograničenosti poslovanja Društva**  
Bez izražavanja rezerve na naše mišljenje, skrećemo pozornost na bilješku 1.1. u financijskim izvještajima u kojoj je navedeno da se Društvo unazad tri godine našlo u financijskim problemima, što je rezultiralo blokadom žiro računa. Temeljem Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi Društvo je krajem 2012. godine podnijelo zahtjev za otvaranje postupka predstečajne nagodbe. Početkom veljače 2013. godine, Društvo je uspjelo realizirati prodaju jednog od svojih projekta, čime je 07. veljače 2013. godine deblokiran žiro račun te su podmirene dospjele obveze prema vjerovnicima. Sukladno novonastalim uvjetima, Društvo je podneslo Zahtjev, a Financijska agencija dana 05. ožujka 2013. godine donijela Rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe. Slijedom iznijetog, Uprava smatra da su u Društvu stvoreni uvjeti za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti, te sukladno tome vjeruje da su financijski izvještaji izrađeni pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja Društva.

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

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

  
\_\_\_\_\_  
**Sonja Košara**  
prokurist

**Pula, 30. travnja 2013.**

  
\_\_\_\_\_  
**Jasna Duić-Bilić**  
Ovlašteni revizor



**TERRA FIRMA D.D. PULA**

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

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>Prihodi od prodaje</b>	4	-	2.756
<b>Ostali poslovni prihodi</b>		1.600	-
Troškovi sirovina i materijala		227	685
Ostali vanjski troškovi		104.297	175.381
<b>Materijalni troškovi</b>	5	<b>104.524</b>	<b>176.066</b>
<b>Troškovi osoblja</b>	6	<b>9.725</b>	<b>112.512</b>
<b>Ostali troškovi</b>	7	<b>175.700</b>	<b>16.069</b>
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>289.949</b>	<b>304.647</b>
<b>Financijski prihodi</b>	8	<b>41.119</b>	<b>57.891</b>
<b>Financijski rashodi</b>	9	<b>6.157</b>	<b>5.434</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>42.719</b>	<b>60.647</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>296.106</b>	<b>310.081</b>
<b>GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>(253.387)</b>	<b>(249.434)</b>
Porez na dobit	10	-	-
<b>GUBITAK RAZDOBLJA</b>		<b>(253.387)</b>	<b>(249.434)</b>
<b>Ostala sveobuhvatna dobit</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNI GUBITAK</b>		<b>(253.387)</b>	<b>(249.434)</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor



Pula, 30.04.2013. godine

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

**TERRA FIRMA D.D. PULA****IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2012.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Zemljište	11	28.995.952	28.995.952
Materijalna imovina u pripremi	11	411	411
Predujmovi za materijalnu imovinu		76.349	76.349
<b>Materijalna imovina</b>		<b>29.072.712</b>	<b>29.072.712</b>
Udjeli kod povezanih poduzetnika	12	19.540.446	19.645.024
Dani zajmovi, depoziti i slično	13	591.300	591.300
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>		<b>20.131.746</b>	<b>20.236.324</b>
		<b>49.204.458</b>	<b>49.309.036</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>			
Potraživanja od kupaca		108.326	67.208
Potraživanja od države i drugih institucija	14	30.253	16.706
Ostala potraživanja	15	54.372	54.372
<b>Potraživanja</b>		<b>192.951</b>	<b>138.286</b>
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima		11.050	11.000
Dani zajmovi, depoziti i slično		425.960	425.000
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	16	<b>437.010</b>	<b>436.000</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	17	<b>1.083</b>	<b>1.226</b>
		<b>631.044</b>	<b>575.512</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>			
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>49.835.502</b>	<b>49.884.548</b>

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

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

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni (upisani) kapital	18	36.000.000	36.000.000
Zakonske rezerve		231.785	231.785
Revalorizacijske rezerve	19	15.740.513	15.845.093
Preneseni gubitak	20	(3.379.056)	(3.129.622)
(Gubitak) / Dobit poslovne godine	21	<u>(253.387)</u>	<u>(249.434)</u>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	25	<b><u>48.339.855</u></b>	<b><u>48.697.822</u></b>
Obveze za zajmove, depozite i slično	22	112.188	83.658
Obveze prema dobavljačima	23	573.624	1.042.097
Obveze prema zaposlenicima	24	180.994	60.080
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		776	891
Ostale obračunate obveze	25	<u>628.065</u>	<u>-</u>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>		<b><u>1.495.647</u></b>	<b><u>1.186.726</u></b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>		<b><u>49.835.502</u></b>	<b><u>49.884.548</u></b>

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor



Pula, 30.04.2013. godine

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

**TERRA FIRMA D.D. PULA****IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2012.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Zakon-ske rezerve</b>	<b>Revaloriza-cijske rezerve</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Dobit / (Gubitak) tekuće godine</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2010.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>16.391.914</b>	<b>(3.381.175)</b>	<b>251.553</b>	<b>49.494.077</b>
Realizirani dobiti zbog otuđenja nekretnina	-	-	(467.009)	-	-	(467.009)
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	(79.812)	-	-	(79.812)
Raspored dobiti 2010. godine	-	-	-	251.553	(251.553)	-
Gubitak 2011. godine	-	-	-	-	(249.434)	(249.434)
<b>31. prosinca 2011.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>15.845.093</b>	<b>(3.129.622)</b>	<b>(249.434)</b>	<b>48.697.822</b>
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	(104.580)	-	-	(104.580)
Raspored gubitka 2011. godine	-	-	-	(249.434)	249.434	-
Gubitak 2012. godine	-	-	-	-	(259.387)	(259.387)
<b>31. prosinca 2012.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>15.740.513</b>	<b>(3.379.056)</b>	<b>(259.387)</b>	<b>48.333.855</b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

**TERRA FIRMA D.D. PULA**

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU - indirektna metoda  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2012.**

(u kunama)	2012.	2011.
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
Gubitak prije poreza	<u>(253.387)</u>	<u>(249.434)</u>
Povećanje kratkoročnih obveza	280.391	131.105
Ostalo povećanje novčanog tijeka	<u>104.580</u>	<u>464.113</u>
<b>Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b><u>131.584</u></b>	<b><u>345.784</u></b>
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	<u>(54.667)</u>	<u>(64.417)</u>
<b>Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b><u>(54.667)</u></b>	<b><u>(64.417)</u></b>
<b>NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b><u>76.917</u></b>	<b><u>281.367</u></b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	<u>(104.580)</u>	<u>(79.812)</u>
<b>Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>	<b><u>(104.580)</u></b>	<b><u>(79.812)</u></b>
<b>NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b><u>(104.580)</u></b>	<b><u>(79.812)</u></b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani primici od pozajmica	28.530	12.311
Ostali primici od financijskih aktivnosti	<u>-</u>	<u>10.000</u>
<b>Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti</b>	<b><u>28.530</u></b>	<b><u>22.311</u></b>
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	<u>(1.010)</u>	<u>(210.000)</u>
<b>Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti</b>	<b><u>(1.010)</u></b>	<b><u>(210.000)</u></b>
<b>NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b><u>27.520</u></b>	<b><u>(200.942)</u></b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b><u>1.226</u></b>	<b><u>613</u></b>
<b>(Smanjenje) / Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b><u>(143)</u></b>	<b><u>613</u></b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b><u>1.083</u></b>	<b><u>1.226</u></b>

## **1. OPĆE INFORMACIJE**

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

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

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.

Sjedište društva je u Puli, Mletačka 12.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2012. godine prikazana je u bilješci 18.

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

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

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

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

Nadzorni odbor čine:

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

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

U tijeku 2012. godine zabilježena je samo jedna transakcija dionicama TERRA FIRME d.d. Pula na Zagrebačkoj burzi. Vrijednost dionice po zadnjoj transakciji u 2012. godini iznosila je 165,00 kuna.

### **1.1. Vremenska neograničenost poslovanja Društva**

Radi opće gospodarske krize i sloma tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj, Društvo se našlo u financijskim problemima unazad tri godine. Nakon izmjene rukovodećeg kadra društva koje se desilo u srpnju 2012. godine, došlo je do bitnih pomaka u poslovanju društva. Uprava Društva je uspjela dogovoriti poslovno tehničku suradnju sa vanjskim suradnicima koji svojim radom, profesionalnošću, referencama i znanjem žele i mogu sudjelovati u nastavku razvijanja novih projekata na nekretninama iz portfelja Terra Firme d.d., što je osnovna djelatnost Društva, a ujedno i jedino rješenje izlaska iz financijske krize.

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

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

Navedene okolnosti predstavljaju osnovu da su ovi financijski izvještaji sastavljeni na temelju vremenske neograničenosti poslovanja.

## **2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA**

Sukladno Statutu, društvo ulaže imovinu s ciljem ostvarenja porasta vrijednosti imovine, odnosno oplodivanja 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 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 sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su prihvaćeni u Europskoj uniji.

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

Financijski izvještaji Društva prezentirani su u hrvatskoj valuti, kuni (kn), koja je također funkcionalna valuta.

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

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

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

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

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na nekonsolidiranoj osnovi.

### **3.4. Priznavanje prihoda**

Prihodi se priznaju u trenutku kada je vjerojatno da će ekonomske koristi povezane s transakcijom pritijecati 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.

### **3.5. Financijski prihodi i rashodi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8. 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 prispjeću od kupovne cijene iskazane na računu.

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

### **3.9. Ulaganja u poslovne udjele**

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.

### **3.10. Ulaganja u vrijednosne papire**

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

Fer vrijednost vrijednosnih papira koji kotiraju na burzama vrednuju se na datum bilanciranja po zadnjoj zaključnoj cijeni. Zadnja zaključna cijena primjenjuje se samo na dionice kojima se trgovalo u zadnjih šest mjeseci, koje su na 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 umanj, kada se

kumulativni dobitak (gubitak) koji je prije priznat u glavnici treba uključiti u neto dobit ili gubitak razdoblja.

### **3.11. Potraživanja iz poslovanja**

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

### **3.12. Novac i novčani ekvivalenti**

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

### **3.13. Obveze po kreditima**

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

### **3.14. 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.

### **3.15. 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.

### **3.16. Događaji nakon datuma bilance**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2012.**
**4. PRIHODI OD PRODAJE**

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

**5. MATERIJALNI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>227</b>	<b>685</b>
Intelektualne usluge /i/	70.900	87.736
Naknade Nadzornom tijelu i institucijama /ii/	21.454	21.520
Trošak najma poslovnog prostora	-	50.613
Troškovi oglašavanja	3.357	2.467
Ostalo	8.586	13.450
<b>Ostali vanjski troškovi</b>	<b>104.297</b>	<b>175.381</b>
	<u><b>104.524</b></u>	<u><b>176.066</b></u>

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

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

**6. TROŠKOVI OSOBLJA**

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

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

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


---

**7. OSTALI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Ostali troškovi zaposlenih <i>/i/</i>	119.748	12.052
Naknadno utvrđeni rashodi iz prošlih godina	51.170	-
Troškovi platnog prometa	1.272	1.495
Ostali porezi i doprinosi	1.275	2.119
Ostalo	2.235	403
	<b>175.700</b>	<b>16.069</b>

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

**8. FINANCIJSKI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Prihodi od kamata	41.119	57.891
	<b>41.119</b>	<b>57.891</b>

**9. FINANCIJSKI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Trošak kamata	6.157	4.473
Negativne tečajne razlike	-	961
	<b>6.157</b>	<b>5.434</b>

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


---

**10. POREZ NA DOBIT**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>	<b>(253.387)</b>	<b>(249.434)</b>
Uvećanje Dobiti / Smanjenje gubitka	-	-
Smanjenje dobiti / Povećanje gubitka	-	-
<b>Gubitak nakon smanjenja i uvećanja</b>	<b>(253.387)</b>	<b>(249.434)</b>
Preneseni porezni gubitak	(3.411.625)	(3.162.191)
<b>Porezni gubitak za prijenos /i/</b>	<b>(3.665.012)</b>	<b>(3.411.625)</b>

/i/ Zbog prenesenog poreznog gubitka iz prijašnjih godina, Društvo ne podliježe obvezi poreza na dobit.

**11. ULAGANJA U NEKRETNINE**

<b>(u kunama)</b>	<b>Zemljište</b>	<b>Gradevinski objekti</b>	<b>Ulaganja u tijeku</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2010.</b>	<b>29.847.262</b>	-	<b>411</b>	<b>29.847.673</b>
Otuđenje /i/	(851.310)	-	-	(851.310)
<b>Na dan 31. prosinca 2011.</b>	<b>28.995.952</b>	-	<b>411</b>	<b>28.996.363</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2012.</b>	<b>28.995.952</b>	-	<b>411</b>	<b>28.996.363</b>

/i/ Isknjiženje zemljišta na k.č. 1751/8, zk.ul. 7841 k.o. Vodnjan izvršeno je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog dana 12. travnja 2011. godine.

**TERRA FIRMA D.D., PULA**

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2011.**

Analitička struktura ulaganja u nekretnine je slijedeća:

Red.br	OPIS			Trošak nabave 31.12.2011	Fer vrijednost 31.12.2012.	Smanjenja tijekom 2012. godine	Odst. od troška nabave za nekretnine	Trošak nabave 31.12.2012.	Fer vrijednost 31.12.2012.	Odstupanje od troška nabave	Udjel u imovini fonda (u%)
	k.č.	k.o.	m2								
1.	885/4	Medulin	2.200	2.215.030	2.574.000	-	-	2.215.030	2.574.000	358.970	8,88%
2.	1728/2	Vodnjan	3.350	1.001.981	3.246.787	-	-	1.001.981	3.246.787	2.244.806	11,20%
3.	257/3	Štinjan	5.275	1.872.226	4.246.375	-	-	1.872.226	4.246.375	2.374.149	14,64%
4.	862/77	Medulin	1.671	848.155	1.829.745	-	-	848.155	1.829.745	981.590	6,31%
5.	862/78	Medulin	1.212	615.246	1.333.200	-	-	615.246	1.333.200	717.954	4,60%
6.	5980/2	Vodnjan	2.122	413.636	1.549.060	-	-	413.636	1.549.060	1.135.424	5,34%
7.	129/25, 129/4, 129,12	Ližnjan	6.375	3.803.000	6.024.375	-	-	3.803.000	6.024.375	2.221.375	20,78%
8.	501/525-526- 524-528	Galižana	2.296	1.682.890	2.043.440	-	-	1.682.890	2.043.440	360.550	7,05%
9.	257/12	Štinjan	3.515	1.493.621	2.829.575	-	-	1.493.621	2.829.575	1.335.954	9,76%
10.	67/3	Rakalj	3.970	1.282.540	1.389.500	-	-	1.282.540	1.389.500	106.960	4,79%
11.	1484/4	Rakalj	854	17.926	25.620	-	-	17.926	25.620	7.694	4,48%
12.	1481/1-9	Rakalj	20.155	426.128	604.650	-	-	426.128	604.650	178.522	0,09%
13.	126/17	Ližnjan	1.405	968.806	1.299.625	-	-	968.806	1.299.625	330.819	2,08%
<b>Ukupno</b>				<b>16.641.185</b>	<b>28.995.952</b>	-	-	<b>16.641.185</b>	<b>28.995.952</b>	<b>12.354.766</b>	<b>100,00%</b>



**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2011.**

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

Struktura ulaganja u nekretnine prema vrstama zemljišta je slijedeća:

NEIZGRADENA ZEMLJIŠTA NA KOJIMA JE DOZVOLJENA GRADNJA	28.365.682	97,89%
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA	630.270	2,11%
	<b>28.995.952</b>	<b>100,00%</b>
ULAGANJA U TIJEKU	<b>411</b>	-
	<b>28.996.363</b>	-

**12. UDJELI KOD POVEZANIH PODUZETNIKA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Ulaganja u poslovne udjele	<u>19.540.446</u>	<u>19.645.024</u>
	<b><u>19.540.446</u></b>	<b><u>19.645.024</u></b>

U nastavku se daje prikaz ulaganja u povezana društva:

<b>Naziv društva</b>	<b>% vlasništva</b>	<b>Aktivnost</b>	<b>Vrijednost neto imovine u trenutku stjecanja</b>	<b>Trošak ulaganja</b>	<b>Višak troška stjecanja nad neto imovinom</b>	<b>Neto imovina na dan 31.12.2012.</b>
Lepi kraji d.o.o., Postojna	100%	Nekretnine	2.810.438	3.029.147	218.709	3.404.014
Rakalj d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	7.549.000	8.340.535	791.535	10.572.207
Terra Tison d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	1.500.257	2.403.500	903.243	3.255.377
T.F.-1 Kavran d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	20.000	41.216	21.216	2.308.847
			<b>11.879.695</b>	<b>13.814.398</b>	<b>1.934.703</b>	<b>19.540.446</b>

Sukladno odredbama MRS-a 39, svi su poslovni udjeli dan bilance procijenjeni po fer vrijednosti. Iskazane razlike predstavljaju nerealizirane dobitke koji su evidentirani kao revalorizacijska rezerva (bilješka 20).

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2011.**


---

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

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

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

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Potraživanja za pretporez	30.253	16.706
	<b>30.253</b>	<b>16.706</b>

**15. OSTALA POTRAŽIVANJA**

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

**16. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula /i/	11.050	11.000
<b>Dani zajmovi povezanim poduzetnicima</b>	<b>11.050</b>	<b>11.000</b>
Terra Mediterranea d.d., Pula /ii/	425.960	425.000
<b>Dani zajmovi, depoziti i slično</b>	<b>425.960</b>	<b>425.000</b>
	<b>437.010</b>	<b>436.000</b>

/i/ Rok povrata pozajmica iz 2010. godine produžen je zaključenim Aneksima za daljnjih 12 mjeseci.

/ii/ Potraživanja su nastala temeljem više zaključenih Ugovora u prethodnom razdoblju. Zaključenim Aneksima, rok povrata zajmova je produžen za daljnjih 12 mjeseci.

---

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2011.**

---

**17. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Žiro računi	65	65
Blagajna	<u>1.018</u>	<u>1.161</u>
	<b><u>1.083</u></b>	<b><u>1.226</u></b>

**18. TEMELJNI KAPITAL**

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

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

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

**19. REVALORIZACIJSKE REZERVE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Nerealizirani dobiti od ulaganja u nekretnine	12.354.766	12.354.766
Nerealizirani dobiti od ulaganja u povezana društva	<u>3.385.747</u>	<u>3.490.327</u>
	<b><u>15.740.513</u></b>	<b><u>15.845.093</u></b>

---

**TERRA FIRMA D.D., PULA****BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2011.**

Struktura nerealiziranih dobitaka Društva u razdoblju od 01.01.2012. do 31.12.2012. je slijedeća:

Redni broj	Opis	Ukupno nerealizirani dobitci (gubici) na dan 31.12.2011.	Promjena: Povećanje (smanjenje) 01.01.2012. – 31.12.2012.	Isknjiženje radi prodaje	Ukupno nerealizirani dobitci (gubici) na dan 31.12.2012.
<b><u>Nerealizirani dobitci od ulaganja u nekretnine</u></b>					
1.	885/4, k.o. Medulin	358.970	-	-	358.970
2.	1728/2, k.o. Vodnjan	2.244.806	-	-	2.244.806
3.	257/3, k.o. Štinjan	2.374.150	-	-	2.374.150
4.	862/77, k.o. Medulin	981.590	-	-	981.590
5.	862/78, k.o. Medulin	717.954	-	-	717.954
6.	5980/2, k.o. Vodnjan	1.135.424	-	-	1.135.424
8.	129/25, 129/4, 129,12, k.o. Ližnjan	2.221.375	-	-	2.221.375
9.	501/525-526-524-528, k.o. Galijana	360.549	-	-	360.549
10.	257/12, k.o. Štinjan	1.335.954	-	-	1.335.954
11.	67/3, k.o. Rakalj	106.960	-	-	106.960
12.	126/17 Ližnjan	330.819	-	-	330.819
13.	1484/4, k.o. Rakalj	7.693	-	-	7.693
14.	1481/1-9, k.o. Rakalj	178.522	-	-	178.522
	<b>Ukupno</b>	<b>12.354.766</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.354.766</b>
<b><u>Nerealizirani dobitci od ulaganja u udjele</u></b>					
1.	Poslovni udjel - Lepi kraji d.o.o.	384.079	(9.210)	-	374.869
2.	Poslovni udjel - Rakalj d.o.o.	2.298.558	(66.886)	-	2.231.672
3.	Poslovni udjel - Terra Tison d.o.o.	865.089	(13.212)	-	851.877
4.	Poslovni udjel - T.F. 1 - Kavran d.o.o.	(57.399)	(15.272)	-	(72.671)
	<b>Ukupno</b>	<b>3.490.327</b>	<b>(104.580)</b>	<b>-</b>	<b>3.385.747</b>
	<b>Ukupno nerealizirani dobitci od ulaganja</b>	<b>15.845.093</b>	<b>(104.580)</b>	<b>-</b>	<b>15.740.513</b>

**20. PRENESENI GUBITAK****(u kunama)****2012.**31. prosinca prethodne godine  
Gubitak 2011. godine (bilješka 21)**(3.129.622)**  
**(249.434)**

31. prosinca tekuće godine

**(3.379.056)**

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2011.****21. GUBITAK POSLOVNE GODINE**

Poslovanje Društva tijekom 2012. godine rezultiralo je gubitkom u iznosu od 253.387 kuna (2011. 249.434 kune).

Sukladno Odluci Glavne Skupštine Društva održanoj 31. kolovoza 2012. godine, iskazani gubitak za 2011. godinu pokriti će se iz budućih rezultata poslovanja.

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Terra Tison d.o.o.	32.865	32.865
Rakalj d.o.o.	27.050	2.400
T.F. 1 – Kavran d.o.o.	1.600	1.600
<b>Obveze prema povezanim poduzetnicima</b>	<b>61.515</b>	<b>36.865</b>
Loborika d.o.o.	36.800	36.800
T.M. 1 – Škicini d.o.o.	1.600	1.600
Terra Mediterranea d.d.	693	693
In divido d.o.o.	1.500	-
Ostalo - fizičke osobe	10.080	7.700
<b>Obveze za zajmove</b>	<b>50.673</b>	<b>46.793</b>
	<b>112.188</b>	<b>83.658</b>

Iskazane obveze odnose se na zajmove primljene temeljem zaključenih Ugovora u 2012. godini i ranije. Zaključenim Aneksima, rok povrata zajmova je produžen za daljnjih 12 mjeseci.

**23. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Dobavljači u zemlji (bilješka 25)	<b>573.624</b>	<b>1.042.097</b>

**24. OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Obveze prema zaposlenima/ neto plaće	52.170	45.417
Obveze za poreze i doprinose iz i na plaće	3.445	6.103
Ostale obveze prema zaposlenima	125.379	8.560
	<b>180.994</b>	<b>60.080</b>

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2011.**

---

**25. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2012.</b>	<b>2011.</b>
Obveze po osnovi sudskog spora /i/	<u>628.065</u>	<u>-</u>
	<b><u>628.065</u></b>	<b><u>-</u></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 pokrenuli Tužbu temeljem koje je Općinski sud u Puli dana 29. lipnja 2012. godine donesao Rješenje o zabilježbi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. Slijedom iznijetog, naglašavamo da se ne radi o novoj obvezi, već o preknjiženju iste sa bilančne pozicije "dobavljači u zemlji" (bilješka 23).

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

**26. 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 dani dugoročni i kratkoročni zajmovi, te primljeni kratkoročni zajmovi ugovoreni u domaćoj valuti i po fiksnim kamatnim stopama (Bilješke 13, 16 i 22).

*/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*

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svih obveza. Uprava društva 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 dospijeća te imovine i obveza. Dugoročna ulaganja u nekretnine i poslovne udjele iskazana su po fer vrijednosti na dan bilance.

**27. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

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

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

Slijedom navedenog, Financijska agencija je dana 05. ožujka 2013. godine donijela Rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe.

**27. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE FINANIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Društva dana 30.04.2013. godine.

**28. REVIZIJA FINANIJSKIH IZVJEŠTAJA**

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

Za TERRA FIRMA d.d. Pula:

Matija Žagar, direktor Društva



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

# TERRA FIRMA

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

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

## NADZORNI ODBOR

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

**Pula, 30.04.2013.**

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

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

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

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

  
TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE