



TERRA FIRMA D.D.
ZAGREB

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu 31. prosinca
2018. godine zajedno sa Izvješćem neovisnog revizora

SADRŽAJ

Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	2
Izvešće neovisnog revizora	10
Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	16
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	17
Konsolidirani izvještaj o promjenama glavnice	19
Konsolidirani izvještaj o novčanom toku	20
Konsolidirane bilješke uz financijske izvještaje	21
Prilog 1. Izvešće posloводства	53

ODGOVORNOST ZA FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava Grupe dužna je osigurati da konsolidirani financijski izvještaji za 2018. 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 konsolidiranog financijskog stanja, konsolidiranog rezultata poslovanja, konsolidiranih promjena kapitala i konsolidiranih novčanih tokova Grupe za to razdoblje.

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

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

Uprava Grupe je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću održavati konsolidirani financijski položaj i konsolidirane 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 čuvanje 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 konsolidiranog godišnjeg izvješća Grupe koje uključuje i konsolidirane financijske izvještaje.

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, 24. travnja 2019. godine

I Z J A V A

**O primjeni Kodeksa korporativnog
upravljanja**

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

Grupa je pratila i primjenjivala preporuke utvrđene Kodeksom objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima, te informacije koje su u interesu dioničara Grupe. Detaljna obrazloženja vezana uz manja odstupanja od pojedinih preporuka Kodeksa, Grupa je iznijela u Godišnjem upitniku Kodeksa korporativnog upravljanja.

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

Upravu Grupe predstavlja jedan član- direktor Grupe:

Red. br.	Ime i prezime	Datum imenovanja	OIB	Adresa stanovanja	Pošt. broj	Mjesto
1.	MATIJA ŽAGAR	03.07.2012.	46488717767	Veliki potok 21	10000	Zagreb

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

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

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

Nadzorni odbor je sukladno zahtjevima Kodeksa proveo unutarnji nadzor Grupe redovitim kontrolama predloženih izvješća. Na sjednicama NO raspravljalo se i odlučivalo o svim Pitanjima iz nadležnosti tog tijela propisane ZTD-om i Statutom Društva. Izvješće NO o Obavljenom nadzoru vođenja poslova dio je Godišnjeg izvješća Grupe 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	Pošt. broj	Mjesto
1.	Zvonimir Vukadin predsjednik	24.07.2017.	90845929319	Rockefellerova 43	10000	Zagreb
2.	Žarko Kovačić član	24.07.2017.	55160112834	Klovićeva 12	10000	Zagreb
3.	Tajana Kozarčanin Ostojić član	24.07.2017.	33548864581	Labinska ulica 8	10000	Zagreb

Nadzorni odbor je podržao Antikorupcijski program Vlade RH i zadužio odgovorne osobe za provođenje odgovarajućih aktivnosti i u tom smislu imenovao:

- **Revizorski odbor** - tijelo koje pruža podršku Upravi i Nadzornom odboru u učinkovitom izvršavanju obveza korporativnog upravljanja, financijskom izvješćivanju i kontrole Grupe i održao je 2 sjednice.
Članovi su : Zvonimir Vukadin, predsjednik Nadzornog odbora te Žarko Kovačić i Tajana Kozarčanin Ostojić 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 Povjereni za etiku je g. Matija Žagar.

Pravo glasa dioničara nije ograničeno Statutom Grupe 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 Grupa nije stjecala vlastite dionice.

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

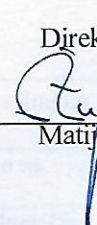
Deset najvećih dioničara sa stanje na dan 31.12.2018. godine.

Vlasnički rač.	Dioničar	OIB	Broj dionica	Udio%
55174	Zvonimir Vukadin	90845929319	17574	48,82%
96075	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.	53056966535	8990	24,97%
9062092	PRIVREDNA BANKA ZAGREB	2535697732	1296	3,6%
5198356	HPB d.d.	87939105217	1077	2,99%
3581470	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.	53056966535	807	2,24%
310697	Đorđe Šuster	26599539720	389	1,08%
5181151	Gregor Arko	51981525036	365	1,01%
5188180	Boštjan Vovk	39451523793	300	0,83%
6163823	Marijan Vuković	45775181273	280	0,78%
5170508	Željko Cvijanović		271	0,75%
UKUPNO		31.349		87,07%

Sukladno odredbama čl.250.ast.4. i čl.272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio godišnjeg izvješća o stanju Grupe za 2018.godinu.

Zagreb, 24. travnja 2019.

Direktor Grupe:

 **TERRA FIRMA D.D.**
Matija Zagar
PAGANJE U NEKRETNINE



ZAGREBAČKA BURZA

Zagreb Stock Exchange

KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA GODIŠNJI UPITNIK

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU:

KONTAKT OSOBA I BROJ TELEFONA:

DATUM ISPUNJAVANJA UPITNIKA:

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.

Terra Firma d.d., Budmanijeva 3, Zagreb, OIB 22198253360
--

Matija Žagar, 098 9477 369

27.03.2019.

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	
	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)	DA	

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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	do sada 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 2018. 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 2018. 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 predviđen takav način komuniciranja
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 na Skupštini treba se prijaviti najkasnije 6 dana prije datuma 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 svakog člana odbora
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)	NE	To se smatra poslovnim tajnom 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)	NE	To se smatra poslovnim tajnom društva
27	Izvjješćuje 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 odbor odnosno upravni odbor ustrojio komisiju za imenovanja?	NE	
33	Je li nadzorni odbor odnosno upravni odbor ustrojio komisiju za nagrađivanje?	NE	

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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	
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 sustav unutarnje 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 glasanja? (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	
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)	NE	Radi se o poslovnoj tajni
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

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

	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 obavljanje revizije i za druge pružene usluge? (ako ne, objasniti)	NE	Radi se o poslovnoj tajni
	55	Ima li društvo unutarnje revizore? (ako ne, objasniti)	NE	Uprava i nadzorni odbor procijenili su da nije potreban unutarnji revizor
	56	Ima li društvo ustrojen sustav unutarnje kontrole? (ako ne, objasniti)	DA	

Izvešće neovisnog revizora vlasnicima Grupe TERRA FIRMA d.d.

Izvešće o reviziji konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja TERRA FIRMA d.d. (Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2018. 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 bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, osim za učinke pitanja opisanih u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku s *osnovom za mišljenje s rezervom*, priloženi konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju konsolidirani financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2018. godine, njegovu 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 18.921.957 Kn koje se mjere po modelu fer vrijednosti. Društvo nema knjižene ažurirane procjene u 2018. godini. Dio nekretnina je sveden na fer vrijednost u 2014. godini kada su provedene zadnje procjene dok je dio nekretnina nabavljen na javnim dražbama tijekom 2018. godine. Sukladno *MRS-u 40 Ulaganje u nekretnine* Društvo je trebalo provoditi procjenu vrijednosti svake godine te efekte knjižiti u račun dobiti u gubitka. Nismo bili u mogućnosti kvantificirati efekt koliko bi iznosila vrijednost ulaganja u nekretnine na 31. prosinca 2018. 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 detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u *Odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

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

Ključna revizijska pitanja	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Vrednovanje imovine</p> <p>Vidi bilješku 16 uz financijske izvještaje</p> <p>Bilješka 13 - Grupa na dan 31. prosinca 2018. godine ima iskazanu dugotrajnu materijalnu imovinu u iznosu od 18.941.773 Kn od čega se iznos od 18.921.957 Kn odnosi na ulaganja u nekretnine (zemljište i nekretnine) koja se vrednuje po fer vrijednosti (MRS 40).</p> <p>Zbog raspona korištenih procjena i pretpostavki, te zbog značajnog iznosa evidentirane imovine, smatramo da je navedeno područje ključno revizijsko pitanje.</p>	<p>Pribavili smo i stekli razumijevanje računovodstvenih politika u svezi mjerenja ulaganja u nekretnine.</p> <p>Provjerili smo da li su ulaganja u nekretnine koja se vode po fer vrijednosti ispravno vrednovana odnosno od kada datiraju posljednje knjižene procjene tržišne vrijednosti imovine.</p> <p>Ne slažemo se s Upravom oko iskazane vrijednosti ulaganja u nekretnine tj. nismo zaprimili nove procjene nekretnina pa samim time nismo bili u mogućnosti potvrditi vrijednost ulaganja u nekretnine.</p> <p>Na temelju rezultata naših postupaka, po ovim pitanjima nismo se mogli uvjeriti da je iskazana imovina ispravno vrednovana.</p>

Ostala pitanja

Konsolidirane financijske izvještaje Grupe za godinu završenu 31. prosinca 2017. revidirao je drugi revizor koji je izrazio nemodificirano mišljenje o tim financijskim izvještajima 11. travnja 2018. godine.

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje 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 Osobe ovlaštene za zastupanje odrede da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju konsolidiranih financijskih izvještaja, osobe ovlaštene za zastupanje su odgovorne 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 Osobe ovlaštene za zastupanje ili namjeravaju likvidirati Grupi ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovila Grupa.

Revizorove odgovornosti za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li 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 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 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 prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.

- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola 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 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 poslovanju.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li 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 26. lipnja 2018. godine imenovala nas je Skupština Grupe temeljem prijedloga Uprave Grupe da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2018. godinu. 2018 je prva godina da smo angažirani u obavljanju zakonske revizije Grupe.
2. Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova konsolidirano izvješće o financijskim izvješćima nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.

3. Našom zakonskom revizijom konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2018. sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 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 konsolidiranim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim konsolidiranim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte 25 poslovanja Grupe, njegovu sposobnost 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 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 konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2018. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 205.703 Kn koji predstavlja približno 1% 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 konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2018. godinu i datuma ovog izvješća nismo Grupi i njegovim društvima koja su pod njegovom 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 Grupu.

Angažirani partneri u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora su Goran Kasapović i Mirela Copot Marjanović.

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 konsolidirane godišnje izvješće Grupe za 2018. 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 konsolidirano godišnje izvješće Grupe za 2018. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu.

Zagreb, 24. travnja 2019. godine

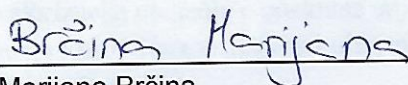
MAZARS CINOTTI AUDIT D.O.O.

Strojarska cesta 20
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska

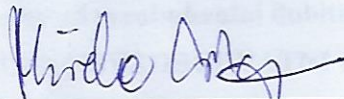
SKT revizija d.o.o.

J. Vogrince 2a
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska

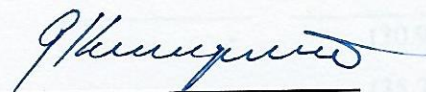
U ime i za Mazars Cinotti Audit d.o.o./SKT revizija d.o.o.



Marijana Brčina
Voditelj u reviziji,
Hrvatski ovlaštenu revizor



Mirela Copot Marjanović
Direktor,
Hrvatski ovlaštenu revizor



Goran Kasapović
Direktor
Hrvatski ovlaštenu revizor

 SKT revizija
d.o.o.
ZAGREB

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2018.**

(u kunama)	Bilješka	2018.	2017.
Prihodi od prodaje	7	369.917	39.727
Ostali poslovni prihodi	8	73.901	54.078
Poslovni prihodi		443.818	93.805
Troškovi sirovina i materijala		12.114	3.542
Troškovi vanjskih usluga	9	138.647	169.442
Troškovi osoblja	10	141.109	206.625
Amortizacija		14.077	11.377
Ostali troškovi	11	119.770	90.115
Ostali poslovni rashodi	12	-	247.589
Poslovni rashodi		425.717	728.690
Financijski prihodi	13	6.488	75.810
Financijski rashodi	14	71.207	1.314.457
UKUPNI PRIHODI		450.306	169.615
UKUPNI RASHODI		496.924	2.043.147
GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA		(46.618)	(1.873.532)
Porez na dobit	15	-	-
GUBITAK RAZDOBLJA		(46.618)	(1.873.532)
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele		-	(30.951)
Prodaja i promjena vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire		-	(35.725)
Ostali sveobuhvatni dobitak/ (gubitak)		-	(66.676)
Porez na dobit		-	-
Neto ostali sveobuhvatni dobitak/(gubitak)		-	(66.676)
UKUPNO SVEOBUHVAATNI GUBITAK		(46.618)	(1.940.208)
Gubitak po dionici		(1,29)	(53,89)

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2018.**

(u kunama)	Bilješka	2018.	2017. Prepravljeno
AKTIVA			
Nematerijalna imovina		15.000	20.000
Oprema		19.816	11.322
Ulaganja u nekretnine	16	18.921.957	17.603.204
Ostala financijska imovina	17		493.462
		18.956.773	18.127.988
DUGOTRAJNA IMOVINA			
Potraživanja od kupaca		19.505	4.367
Potraživanja od zaposlenika			1.017
Potraživanja od države i drugih institucija		6269	33.548
Ostala potraživanja		19.642	
Potraživanja		45.416	38.932
Dani zajmovi, depoziti i slično	18	11.000	11.000
Ostala financijska imovina		321.284	748.882
Kratkotrajna financijska imovina		332.284	759.882
Novac na računu i blagajni	19	1.235.804	390.131
		1.613.504	1.188.945
KRATKOTRAJNA IMOVINA			
UKUPNO AKTIVA		20.570.277	19.316.933

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak
NA DAN 31. PROSINCA 2018.**

(u kunama)	Bilješka	2018.	2017. Prepravljeno
PASIVA			
Temeljni kapital	20	3.610.000	3.600.000
Kapitalne rezerve	21	21.363.005	21.363.005
Zakonske rezerve		180.095	180.095
Preneseni gubitak		(6.559.622)	(4.462.928)
Gubitak poslovne godine		(44.805)	(1.873.532)
Manjinski interes		8.187	-
KAPITAL I REZERVE		18.556.860	18.806.640
Obveze za zajmove i depozite	22	1.522.500	400.000
Obveze za predujmove		330.000	
Obveze prema dobavljačima		17.531	50.698
Obveze prema zaposlenicima		14.345	12.239
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		11.051	3.609
Ostale kratkoročne obveze	23	117.990	43.747
KRATKOROČNE OBVEZE		2.013.417	510.293
UKUPNO PASIVA		20.570.277	19.316.933

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2018.**

(u kunama)	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Revaloriza-cijske rezerve	Rezerve fer vrijednosti	Preneseni gubitak	Manjinski interes	Gubitak tekuće godine	Ukupno
31. prosinca 2016.	3.600.000	21.363.005	180.095	(1.891.852)	(5.055.187)	(154.328)	-	(631.583)	17.410.150
Prijenos gubitka 2016. godine	-	-	-	-	-	(631.583)	-	631.583	-
Eliminacija revalorizacije ulaganja zbog otuđenja nekretnine i poslovnih udjela	-	-	-	(105.034)	1.051.686	-	-	-	946.652
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	-	-	(30.951)	-	-	-	(30.951)
Usklađenje vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire	-	-	-	-	(35.725)	-	-	-	(35.725)
Eliminacija rezervi fer vrijednosti poslovnih udjela	-	-	-	-	4.070.177	(1.680.131)	-	-	2.390.046
Gubitak 2017. godine	-	-	-	-	-	-	-	(1.873.532)	(1.873.532)
31. prosinca 2017.	3.600.000	21.363.005	180.095	(1.996.886)	-	(2.466.042)	-	(1.873.532)	18.806.640
Ispravak pogreške prethodnog razdoblja*	-	-	-	(1.996.886)	-	1.996.886	-	-	-
31. prosinca 2017. godine prepravljeno	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.	10.000	-	-	-	-	-	8.187	-	18.187
Konsolidacijska usklađenja	-	-	-	-	-	(4.904)	-	-	(4.904)
Gubitak 2018. godine	-	-	-	-	-	-	-	(44.805)	(44.805)
31. prosinca 2018.	3.610.000	21.363.005	180.095	-	-	(6.559.622)	8.187	(44.805)	18.556.860

TERRA FIRMA D.D. ZAGREB

**KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2018.**

(u kunama)	2018.	2017.
NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Gubitak prije poreza	(46.618)	(1.873.532)
Amortizacija	14.077	11.377
Dobitak od prodaje ulaganja u nekretnine	(207.239)	-
Dobit prije promjena radnog kapitala	(239.780)	(1.862.155)
Smanjenje zaliha	-	516.238
(Povećanje) / smanjenje potraživanja od kupaca	(15.138)	52.281
(Povećanje) / smanjenje ostalih kratkotrajnih potraživanja	8.654	56.876
(Smanjenje) obveza prema dobavljačima	(33.167)	(1.200)
Povećanje / (smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	413.791	(586.574)
Ostale promjene radnog kapitala	-	1.035.125
NETO PRIMICI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	134.360	789.409
NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Povrat danih pozajmica i depozita	427.598	-
Kupljena oprema	(3.494)	-
Ulaganja u nekretnine	(4.244.382)	(597.177)
Prodaja ulaganja u nekretnine	2.925.629	-
Osnivanje ovisnog društva	(10.000)	-
Prodaja udjela u fondovima	493.462	55.469
NETO (IZDACI) / PRIMICI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(411.187)	(541.708)
NOVČANI TOK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Primljene pozajmice	1.522.500	773.000
Ostali primici od financijskih aktivnosti	(400.000)	273.000
Otplate pozajmica	-	(376.770)
Ostali izdaci od financijskih aktivnosti	-	(710.482)
NETO PRIMICI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	1.122.500	(41.252)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	390.131	183.682
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	845.673	206.449
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	1.235.804	390.131

Potpisano u ime Uprave Grupe:

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

Matija Žagar, direktor

Zagreb, 24. travnja 2019. 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 2018. godine prikazana je u bilješci 20.

Društvo ima uloge u sljedećim povezanim društvima:

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

U Društvu je krajem 2018. godine bilo zaposleno dva 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 2018. 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 društva 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 terminkih ugovora i drugih financijskih izvedenica
- nekretnina
- novca na računu.

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.

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 24. travnja 2019. 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 raspoložive za prodaju koja se iskazuje po fer vrijednosti.

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.

Grupa sukladno sklopljenim ugovorima s kupcima ne ispunjava obveze izvršenja tijekom vremena, obveze izvršenja se ispunjavaju u određenom trenutku.

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 umanjenja i otuđenja financijske imovine.

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 dobiti 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 2018. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,418 za 1 euro (31. prosinca 2017. godine 7,514 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 skoroj 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.

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

(iii) Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u 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, a ne radi:

- (a) korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe, ili
- (b) prodaje u sklopu redovnog poslovanja.

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

3.10. Ulaganje u nekretnine (nastavak)

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.

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 Grupi. 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:

	2018.godina	2017.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 Grupu, 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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
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.

Klasifikacija postojeće financijske imovine na dan prve primjene MSFI 9

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.

Sljedeća tablica i priložene bilješke objašnjavaju izvorno mjerenje kategorije prema MRS 39 i nove kategorije mjerenja u skladu s MSFI 9 za svaku klasu MRS 39 Financijske imovine Društva na dan 1. siječnja 2018. godine:

Financijska imovina	Originalna klasifikacija MRS 39	Nova klasifikacija MSFI 9	Knjigovodstveni iznos sukladno MRS 39	Knjigovodstveni iznos sukladno MSFI 9
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	Zajmovi i potraživanja	Amortizirani trošak	45.416	45.416
Novac i novčani ekvivalenti	Zajmovi i potraživanja	Amortizirani trošak	1.235.804	1.235.804
Dani zajmovi	Zajmovi i potraživanja	Amortizirani trošak	-	-

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 Grupu, 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 tu svrhu vlastiti vlasnički instrumenti subjekta ne uključuju instrumente koji su ugovori o budućem primitku ili isporuci vlastitih vlasničkih instrumenata subjekta.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
3.12. Financijski instrumenti (nastavak)

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.

Sljedeća tablica i priložene bilješke objašnjavaju izvorno mjerenje kategorije prema MRS 39 i nove kategorije mjerenja u skladu s MSFI 9 za svaku klasu MRS 39 financijskih obveza Društva na dan 1. siječnja 2018. godine:

Financijska obveza	Originalna klasifikacija MRS 39	Nova klasifikacija MSFI 9	Knjigovodstveni iznos sukladno MRS 39	Knjigovodstveni iznos sukladno MSFI 9
Kratkoročne primljene pozajmice	Ostale financijske obveze	Ostale financijske obveze	1.522.500	1.522.500
Kratkoročne obveze prema dobavljačima i ostale obveze	Ostale financijske obveze	Ostale financijske obveze	160.917	160.917

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 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 umanjene 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.

3.12. Financijski instrumenti (nastavak)

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.

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, umanjenje 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 podmiranja obveza, te je moguće donijeti pouzdanu prosudbu o tome. Rezerviranja su najbolja procjena izdataka potrebnih za podmiranje 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 podataka s podacima tekuće financijske godine i ostalim podacima.

3.20. Ispravak pogreške prethodnog razdoblja

U skladu sa zahtjevom MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške, Grupa je prikazala prepravke početnog stanja za financijska izvješća 2018. godine budući nije izvedivo utvrditi učinke pogreške na usporedne informacije prethodnih godina. Ispravljanje pogrešaka provodi se na pozicijama kako je iskazano u nastavku, a odnosi se na smanjenje smanjenje revalorizacijskih rezervi i povećanje prenesenih gubitaka.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**

3.20. Ispravak pogreške prethodnog razdoblja (nastavak)

Ispravci na bilanci za 2017. godinu:

Pozicija	31. prosinca 2017. Objavljeno	31. prosinca 2017. Prepravljeno	Učinak ispravka
Revalorizacijske rezerve	(1.996.886)	-	(1.996.886)
Preneseni gubici	(2.466.042)	(4.462.928)	1.996.886
Ukupno	(4.462.928)	(4.462.928)	-

3.21. 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 konsolidiranoom 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 STANDARDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

4.1. Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu

Sljedeći novi standardi i izmijenjeni i dopunjeni postojeći standardi izdani od strane Međunarodnog odbora za računovodstvene standarde i tumačenja koje izdaje Odbor za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja i koji su usvojeni u Europskoj uniji su na snazi u tekućem razdoblju:

- MSFI 9 Financijski instrumenti: Klasifikacija i mjerenje Standard je na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga, s time da je dozvoljena ranija primjena. Konačna verzija MSFI-ja 9 Financijski instrumenti odražava sve faze projekta o financijskim instrumentima i mijenja MRS 39 Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje kao i sve prethodne verzije MSFI-ja 9. Standard uvodi nove zahtjeve klasifikacije i mjerenja, umanjenja vrijednosti i računovodstva zaštite.

- MSFI 15 Prihodi temeljem ugovora s kupcima

Standard je na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga i zamjenjuje MRS 18 i MRS 11. U okviru standarda uvodi se model od 5 koraka koji će se primjenjivati na prihode ostvarene temeljen ugovora s kupcima (s ograničenim izuzecima), neovisno o vrsti prihodovne transakcije ili industriji. Zahtjevi standarda će se također primjenjivati na priznavanje i mjerenje dobitaka i gubitaka od prodaje neke nefinancijske imovine koja nije dio redovitih aktivnosti društva (primjerice prodaja nekretnina, postrojenja i opreme ili nematerijalne imovine). Opširne objave će se zahtijevati, uključujući i disagregaciju ukupnih prihoda; informacije o obvezama izvršenja; promjene u iznosima ugovorene imovine i obveza između razdoblja i ključne procjene i prosudbe.

- MSFI 15 Prihodi temeljem ugovora s kupcima (pojašnjenja)

Pojašnjenja su na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga s time da je dozvoljena ranija primjena. Cilj pojašnjenja je razjašnjavanje namjera Odbora prilikom definiranja zahtjeva MSFI-ja 15 Prihodi temeljem ugovora s kupcima, osobito računovodstvenog tretmana identificiranih obveza izvršenja na način da se dopunila definicija „odvojeno prepoznatljivog“ principa, razmatranja odnosa principala i agenta uključujući i procjenu činjenice je li u transakciji društvo principal ili agent kao i primjene pristupa kontrole i licenciranja dajući dodatne upute za računovodstveni tretman intelektualnog vlasništva i tantijema. Pojašnjenja također daju dodatna praktična sredstva za društva koja MSFI 15 primjenjuju korištenjem punog retroaktivnog pristupa ili za ona koja se odluče na korištenje modificiranog retroaktivnog pristupa.

- IFRIC 22: Transakcije u stranoj valuti i predujmovi

Tumačenje je na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga, s dozvoljenom ranijom primjenom. Pojašnjava računovodstveni tretman transakcija koje uključuju primanje ili plaćanje predujmova u stranoj valuti.

Tumačenje se primjenjuje na transakcije u stranoj valuti u kojima društvo priznaje nenovčanu imovinu ili nenovčanu obvezu koja nastaje kao rezultat plaćanja ili primanja predujmova prije nego što društvo prizna relevantnu imovinu, troškove ili prihod. Tumačenje navodi kako se datumom transakcije u svrhu određivanja tečaja, uzima datum početnog priznavanja nemonetarne imovine (predujmova) ili odgođenog prihoda (obveze). U slučajevima kada postoje višestruka plaćanja ili primitak predujmova, društvo mora odrediti datum transakcije za svako plaćanje.

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

- Izmjene i dopune MRS 40: Prijenos ulaganja u nekretnine

Izmjene i dopune su na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga, s dozvoljenom ranijom primjenom. Dopunama se pojašnjava u kojem trenutku društvo treba prenijeti nekretninu, uključujući i nekretninu u izgradnji u ili iz ulaganja u nekretnine. Dopune navode da promjena načina korištenja nastaje kada nekretnina zadovoljava, ili prestane zadovoljavati, definiciju ulaganja u nekretnine i postoji dokaz o promjeni. Sama promjena namjere menadžmenta za korištenje nekretnine, ne daje dokaz o promjeni načina korištenja.

- Izmjene i dopune MSFI 2: Klasifikacija i mjerenje plaćanja temeljenih na dionicama

Izmjene i dopune su na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga, s dozvoljenom ranijom primjenom. Izmjenama i dopunama je definiran računovodstveni tretman utjecaja uvjeta izvršenja i neizvršenja na mjerenje plaćanja temeljenih na dionicama koja se podmiruju u novcu, plaćanja temeljenih na dionicama s mogućnošću neto podmirenja obveze poreza po odbitku i promjena uvjeta plaćanja temeljenih na dionicama kojima se mijenja klasifikacija transakcije iz one koja se podmiruje u novcu na onu koja se podmiruje vlasničkim instrumentima.

- Godišnja poboljšanja MSFI-jeva (ciklus 2014-2016) koja predstavljaju zbirku izmjena i dopuna različitih standarda. Godišnja poboljšanja su na snazi za godišnja razdoblja koja su počela 1. siječnja 2018. godine ili nakon toga za MSFI 1. Prva primjena MSFI i MRS 28 Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate. Ranija primjena je dozvoljena za MRS 28 Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate. Pregled godišnjeg poboljšanja iz ciklusa 2014-2016 dan je u nastavku:

- o MSFI 1 Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja – poboljšanjem se brišu kratkoročna izuzeća od objava o financijskim instrumentima, naknadama zaposlenih i investitorima, koja su primjenjiva za društva koja prvi put primjenjuju MSFI.

- o MRS 28 Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate – ova dopuna pojašnjava kako je odabir priznavanja ulaganja u pridruženo društvo ili zajednički pothvat koje drži društvo koje je organizacija rizičnog kapitala ili drugo kvalificirano društvo, po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, dostupan za sva ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate na razini svakog pojedinačnog ulaganja, i to prilikom početnog priznavanja.

Usvajanje spomenutih izmjena i dopuna standarda nije značajno utjecalo na konsolidirane financijske izvještaje Društva.

Na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja, sljedeći standardi, izmjene i tumačenja su izdani, ali još nisu stupili na snagu:

- 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.

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

- IFRIC 23: Nesigurnost u poreznom tretmanu

Tumačenje je na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. uz dopušteno raniju primjenu. Tumačenje se odnosi na utvrđivanje oporezive dobiti (poreznih gubitaka), poreznih osnovica, neiskorištenih poreznih gubitaka, neiskorištenih poreznih olakšica i stopa poreza kada postoji neizvjesnost vezano uz tretman poreza na dobit prema MRS-u 12. Posebno razmatra: trebaju li se porezni tretmani zajednički razmotriti; pretpostavke za provjere poreznih vlasti; određivanje oporezive dobiti (porezni gubitak), porezne osnovice, neiskorištene porezne gubitke, neiskorištene porezne olakšice i porezne stope; i učinak promjena u činjenicama i okolnostima. Ovo tumačenje još nije usvojeno u Europskoj uniji.

- Značajke prijevremene otplate s negativnom naknadom (Izmjene i dopune MSFI-ja 9)

Izmjene i dopune stupaju na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine uz dopušteno raniju primjenu. Izmjenjuje postojeće zahtjeve u MSFI 9 u vezi s otkaznim pravima kako bi se omogućilo mjerenje po amortiziranom trošku (ili, ovisno o modelu poslovanja, po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit) čak i u slučaju negativnih naknada.

- Dugoročni interesi u pridruženim društvima i zajedničkim ulaganjima (Izmjene i dopune MRS-a 28)

Izmjene i dopune su na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine uz dopušteno raniju primjenu. Pojašnjava da subjekt primjenjuje MSFI 9 Financijski instrumenti na dugoročne udjele u pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu koji čine dio neto ulaganja u pridruženo društvo ili zajednički pothvat, ali na koji se ne primjenjuje metoda udjela. Ove izmjene i dopune još nisu usvojene u Europskoj uniji.

- IASB je objavio Godišnje poboljšanje standarda IFRS-a 2015.-2017., koji je zbir izmjena MSFI-a.

Izmjene i dopune su na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine. Ova godišnja poboljšanja još nisu usvojena u Europskoj uniji. Pregled Godišnjih poboljšanja MSFI-jeva 2015. - 2017. ciklusa kojeg izdaje IASB prikazan je u nastavku:

o MSFI 3 i MSFI 11: Izmjene i dopune MSFI-ja 3 pojašnjavaju da kada subjekt stekne kontrolu nad poslovanjem koji je zajednička operacija, ponovno mjeri prethodno držane interese u tom poslu. Izmjene i dopune MSFI-ja 11 pojašnjavaju da kada subjekt stječe zajedničku kontrolu nad poslovanjem koje je zajednička operacija, subjekt ne mjeri ponovno prethodno držane interese u tom poslu. o MRS 12: Izmjene i dopune razjašnjavaju da bi sve porezne posljedice dividendi (tj. raspodjele dobiti) trebale biti priznate u dobit ili gubitak, bez obzira na to kako porez nastaje.

o MRS 23: Izmjene i dopune pojašnjavaju da ako bilo koja specifična posudba ostane nenaplaćena nakon što je povezana imovina spremna za namjeravanu upotrebu ili prodaju, ta posudba postaje dio sredstava koje subjekt općenito posuđuje prilikom izračunavanja stope kapitalizacije na opće posudbe. Uprava Društva predviđa da primjena navedenih standarda, izmjena i tumačenja neće imati materijalno značajan utjecaj na konsolidirane financijske izvještaje Društva u razdoblju njihove prve primjene.

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

Ovo je prvi set financijskih izvještaja u kojima su primijenjeni MSFI 15 Prihodi po ugovorima s kupcima i MSFI 9 Financijski instrumenti. Osim navedenih, Društvo je konzistentno primijenilo računovodstvene politike na sve periode koji su prezentirani u financijskim izvještajima.

1. Prihodi (MSFI 15)

Društvo je primijenilo MSFI 15 koristeći metodu retrospektivne primjene s kumulativnim učinkom i u skladu s tom metodom komparativne informacije nisu prepravljane i taj period je izvještavan u skladu s MRS 18.

Nema značajnog utjecaja promjene računovodstvenih politika na financijske izvještaje Društva jer promjene zahtijevaju računovodstvo koje je u skladu s trenutnim računovodstvenim politikama Društva.

2. Financijski instrumenti (MSFI 9)

Društvo je primijenilo MSFI 9 koristeći metodu retrospektivne primjene s kumulativnim učinkom i u skladu s tom metodom komparativne informacije nisu prepravljane i taj period je izvještavan u skladu s MRS 39. MSFI 9 postavlja zahtjeve za priznavanje i mjerenje financijske imovine, financijskih obveza i neke ugovore o kupnji ili prodaji nefinancijskih stavki. Ovaj standard zamjenjuje MRS 39 Financijski Instrumenti: priznavanje i mjerenje.

Kao rezultat usvajanja MSFI-ja 9, Društvo je usvojilo izmjene i dopune koje proizlaze iz MRS 1 Prezentiranje financijskih izvještaja, koji zahtijeva umanjene vrijednosti financijske imovine koja će biti prikazana u zasebnoj stavci u izvještaju o dobiti ili gubitku i izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Dodatno, Društvo je usvojilo izmjene i dopune MSFI 7 Financijski instrumenti: Objavljivanja koja se primjenjuju na objave vezano za 2018. godinu, ali se ne primjenjuju usporedne informacije.

Klasifikacija i mjerenje financijske imovine i financijskih obveza MSFI 9 sadrži tri kategorije klasifikacije za financijsku imovinu: Instrumenti su klasificirani u kategoriju amortiziranog troška, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili u kategoriju fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

Klasifikacija financijske imovine u skladu s MSFI 9 uglavnom se temelji na poslovnom modelu u kojem se upravlja financijskim sredstvom i njegovim ugovornim karakteristikama novčanog toka. MSFI 9 eliminira prethodne kategorije MRS-a 39 koje se drže do dospelja, zajmovi i potraživanja te raspoložive za prodaju.

MSFI 9 uglavnom zadržava postojeće zahtjeve iz MRS-a 39 za klasifikaciju i mjerenje financijskih obveza.

MSFI 9 zamjenjuje model „nastalog gubitka“ u MRS-u 39 s modelom „očekivanog kreditnog gubitka“. Novi model umanjene vrijednosti primjenjuje se na financijsku imovinu mjerenu po amortiziranom trošku, ugovornu imovinu i ulaganja mjerena po fer vrijednosti, ali ne i za ulaganja u vlasničke instrumente. Prema MSFI 9, kreditni gubici priznaju se ranije nego u skladu s MRS-om 39. Za imovinu u okviru modela umanjene vrijednosti MSFI-ja 9, gubici od umanjene vrijednosti se uglavnom očekuju povećati i postati nestabilniji. Društvo nije utvrdilo zahtjeve za dodatnim umanjem vrijednosti na dan 1. siječnja 2018. koji bi rezultirali dodatnim ispravkom vrijednosti.

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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
7. PRIHODI OD PRODAJE

(u kunama)	2018.	2017.
Prihodi od prodaje nekretnina	267.284	39.727
Prihod od zakupa nekretnina	102.633	-
	<u>369.917</u>	<u>39.727</u>

8. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

(u kunama)	2018.	2017.
Naplaćene kapare	51.315	-
Prihodi od prefakturiranih troškova	19.024	24.841
Prihodi od otpisa obveza	3.562	3.857
Ostalo	-	25.380
	<u>73.901</u>	<u>54.078</u>

9. TROŠKOVI VANJSKIH USLUGA

(u kunama)	2018.	2017.
Intelektualne usluge /i/	33.800	90.070
Usluge revizije	21.900	20.000
Naknade nadzornim tijelima	29.994	30.599
Ostalo	52.953	28.773
Ostali vanjski troškovi	<u>138.647</u>	<u>169.442</u>

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

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
10. TROŠKOVI OSOBLJA

(u kunama)	2018.	2017.
Neto plaće i nadnice	96.320	126.253
Porezi i doprinosi <i>iz</i> plaće /i/	24.080	48.477
Doprinosi <i>na</i> plaću /i/	20.709	31.895
	141.109	206.625

/i/ Porezi i doprinosi na plaće i iz plaća uključuju definirane doprinose za mirovine plaćene obveznim mirovinskim fondovima u Hrvatskoj. Troškovi osoblja uključuju 24.080 Kn (2017: 37.087 Kn) određenih doprinosa obračunatih u obvezni mirovinski fond. Doprinosi se računaju kao postotak bruto plaća zaposlenika

11. OSTALI TROŠKOVI

(u kunama)	2018.	2017.
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	29.994	32.706
Ostali troškovi zaposlenih /i/	21.223	45.001
Troškovi platnog prometa i usluga financijske agencije	19.099	5.676
Bankarske naknade	33.966	2.026
Ostalo	15.488	4.706
	119.770	90.115

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

12. OSTALI POSLOVNI RASHODI

(u kunama)	2018.	2017.
Naknadno utvrđeni rashodi proteklih godina /i/	-	169.073
Troškovi poreza utvrđeni nadzorom	-	41.221
Troškovi sudskog postupka	-	36.273
Ostalo	-	1.022
	-	247.589

/i/ U okviru naknadno utvrđenih rashoda iz prošlih godina u 2017. godini iskazan je porezno nepriznati trošak otpisanog potraživanja od povezanog društva u iznosu od 76.349 kn.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
13. FINANCIJSKI PRIHODI

(u kunama)	2018.	2017.
Dobici od prodaje udjela	1.118	60.899
Prihodi od kamata izvan grupe	397	12.325
Pozitivne tečajne razlike	4.973	2.586
	6.488	75.810

14. FINANCIJSKI RASHODI

(u kunama)	2018.	2017.
Trošak kamata	70.059	18.296
Gubici od prodaje udjela povezanih društava	-	1.296.127
Ostalo	1.148	34
	71.207	1.314.457

/i/ U iskazanom iznosu u 2017. godini gubici od prodaje poslovnog udjela T.F. 1 Kavran d.o.o. iznose 1.293.786 kuna .

15. POREZ NA DOBIT

(u kunama)	2018.	2017.
<i>Računovodstveni dobitak/gubitak prije oporezivanja</i>	<i>(42.992)</i>	<i>(1.873.531)</i>
Efekt poreza na dobit (po stopi od 12%)	(5.159)	(224.824)
Efekt porezno nepriznatih troškova	737	169.893
Preneseni porezni gubici	(579.012)	(550.129)
Efekt neiskorištenih poreznih gubitaka	583.568	612.368
Efekt poreznih olakšica	(134)	(7.308)
<i>Efekt poreza na dobit</i>	-	-

/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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
15. POREZ NA DOBIT (NASTAVAK)

Važeća stopa u Hrvatskoj je 18% za 2018. godinu (18% za 2017. 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 dijelom priznata u iznosu u kojem Grupa procjenjuje da će generirati dovoljno buduće dobiti za korištenje ovih poreznih efekata.

Pregled prenesenog poreznog gubitka slijedi u nastavku:

Porezni gubici mogu se iskoristiti do:	Tekuća godina 2018.		Prethodna godina 2017.	
	Ukupni porezni gubitak	Efekt poreznog gubitka	Ukupni porezni gubitak	Efekt poreznog gubitka
Do 2022	4.825.096	574.562	4.825.096	579.012
Do 2023	75.044	9.005	-	
TOTAL	4.900.140	583.568	4.825.096	579.012

16. ULAGANJA U NEKRETNINE

Kretanje ulaganja u nekretnine bilo je kako slijedi:

(u kunama)	Ulaganja u nekretnine
Na dan 31. prosinca 2016.	17.323.319
Kupnja /i/	1.005.765
Prodaja	(725.880)
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

Nekretnine upisane u zk.ul.br.3323 k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br.2625 k.o. Buje i zk.ul. 13306 k.o. Zadar upisana pod kat.čest.zem. broj 4939/2 dane su u zalog za osiguranje primljenih zajmova.

U toku 2018. godine Grupa je ostvarila 102.633 Kn prihoda od najma dijela nekretnina.

17. ULAGANJA U VRIJEDNOSNE PAPIRE

Ulaganja u vrijednosne papire na dan 31. prosinca 2017. godine odnose se na udjele u Fima Equity fondu.

18. OSTALA FINANCIJSKA IMOVINA

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

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
19. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

<u>(u kunama)</u>	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
Novac na žiro računima	1.235.750	390.131
Blagajna	54	-
	<u>1.235.804</u>	<u>390.131</u>

20. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Grupa u iznosu od 3.600.000 kuna (2017.: 3.600.000 kuna) podijeljen je na 36.000 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100 kn (2017.: 100 kn).

Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2018. godine bila je kako slijedi:

	<u>u %</u>
Zvonimir Vukadin	48,64
Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	24,97
Nova Ljubljanska Banka d.d.	3,60
HPB d.d. skrbnički račun	3,17
Raiffeisenbank Austria d.d. skrbnički račun	2,24
Đorđe Šušter	1,08
Gregor Arko	1,01
Boštjan Vovk	0,83
Marijan Vuković	0,78
Željko Cvijanović	0,75
Ostali dioničari	12,93
	<u>100,00</u>

21. 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.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**

22. OBVEZE ZA ZAJMOVE

(u kunama)	2018.	2017.
Obveze za zajamove - pravne osobe /i/	1.500.000	-
Obveze za zajamove - fizičke osobe /ii/	-	400.000
Obveze za primljene jamčevine	<u>22.500</u>	<u>-</u>
	<u>1.522.500</u>	<u>400.000</u>

/i/ Zajmovi su primljeni od povezanog društva Geodetski Zavod d.o.o. tijekom 2018. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu od kojih jedan dopijeva dana 19. veljače 2019. godine, a drugi dana 30. svibnja 2019. godine. Kamatna stopa po ugovorima o primljenim zajmovima iznosi 6%.

/ii/ Zajmovi su primljeni od vlasnika Zvonimira Vukadina tijekom 2017. godine temeljem zaključenih Ugovora o zajmu. Zajam je beskatatni.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
23. OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE

(u kunama)	2018.	2017.
Obveze po osnovi honorara članovima Nadzornog odbora	43.746	43.747
Obveze za kamate	69.040	-
Ostale obveze	5.204	-
	117.990	43.747

24. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA
Upravljanje financijskim rizicima

Kategorije financijskih instrumenata su kako je prikazano:

	Tekuća godina 2018.	U Kn Prethodna godina 2017.
Financijska imovina		
Potraživanja od kupaca	19.505	4.367
Novac i novčani ekvivalenti	1.235.804	390.131
	1.255.309	394.498
Financijske obveze po amortiziranom trošku		
Obveze prema dobavljačima	17.531	50.698
	17.531	50.698

24. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA (NASTAVAK)

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.

Knjigovodstveni iznos obveza po financijskom najmu aproksimira njihovoj fer vrijednosti budući da navedene obveze nose varijabilnu kamatnu stopu ili nose fiksnu kamatnu stopu koja je približna tržišnoj.

Upravljanje rizikom kapitala

Gearing ratio na izvještajni dan je bio kako slijedi:

	U Kn	
	Tekuća godina 2018.	Prethodna godina 2017.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.235.804	390.131
Neto dug	1.235.804	390.131
<i>Glavnica</i>	18.556.860	18.806.640
Omjer duga i glavnice	0,07	0,02

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 2018. godine.

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
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 dospijeca potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

Tablice u nastavku prikazuju ugovorna dospijeca 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.

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

				U Kn
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>Kamatonosne 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	-

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**
Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2017	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	U Kn	
				Do godinu dana	Preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu:</i>					
Obveze prema dobavljačima	50.698	50.698	50.698	-	-
	50.698	50.698	50.698	-	-
<i>Kamatonosne obveze:</i>					
Obveze po kratkoročnim kreditima	-	-	-	-	-
<i>Imovina koja ne nosi kamatu:</i>					
Potraživanja od kupaca	4.367	4.367	4.367	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	390.131	390.131	390.131	-	-
	394.498	394.498	394.498	-	-

Upravljanje rizikom kamatnih stopa

Grupa je vrlo malo zadužena po osnovi primljenih pozajmica pa Uprava Grupe vjeruje da Grupa nije izložena značajnom kamatnom riziku.

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 podmirjenja svih obveza. Služba financija redovito prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava.

25. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Grupa na dan 31. prosinca 2018. godine nema iskazanih obveza po primljenoj beskamatnoj pozajmici od vlasnika Zvonimir Vukadina koja je na dan 31. prosinca 2017. godine iznosila 400.000 Kn.

26. POTENCIJALNE OBVEZE

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

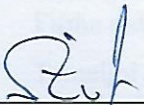
**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2018.**

27. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Od 31. prosinca 2018. godine do dana odobrenja ovih konsolidiranih financijskih izvještaja nisu nastali nikakvi 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 16 do 52 odobreni su za predavanje Skupštini od strane Uprave dana 24. travnja 2019. godine te su potpisani u znak odobrenja.

Potpisano u ime Uprave Grupe:


TERRA FIRMA D.D.
ZA ULACANJE U NEKRETNINE

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.
Budmanijeva 3
10000 Zagreb

Zagreb, 24. travnja 2019. godine

**IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU
DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA
d.d. U 2018. GODINI**

Direktor društva kao jedini član Uprave, podnosi Godišnje izvješće o stanju Društva i Grupe Terra firme d.d za 2018.godinu.

Godišnje izvješće o stanju Društva i Grupe Terra Firma d.d za 2018. godinu sa svim priložima objavljuje se na Zagrebačkoj burzi, na stranicama Hrvatske agencije za nadzor financijskih institucija, HINI i na stranicama Društva, te se podnosi Glavnoj skupštini. Ovaj dokument se podnosi Glavnoj skupštini uz godišnji financijski izvještaj, sukladno odredbi članka 250.a i 250.b Zakona o trgovačkim društvima, dok se izvješće Nadzornog odbora Glavnoj skupštini podnosi kao zaseban dokument. Financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvješćivanja, te su revidirani u skladu s međunarodnim revizijskim standardima. Godišnje izvješće sastavljeno je sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, te obuhvaća objektivno stanje u društvu Terra Firma d.d. i društva uključenih u konsolidaciju kao cjeline.

Temeljni kapital društva iznosi 3.600.000,00 kn, te je podijeljen na 36.000 redovnih dionica na ime, pojedinačne nominalne vrijednosti 100,00 kuna svaka što čini 100,00% temeljnog kapitala društva. Dionice se kao nematerijalizirani vrijednosni papiri vode u sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. pod oznakom TRFM-R-A, te su uvrštene u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

U razdoblju od 01.01.2018. – 31.12.2018. godine protrgovano je sa 400 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 90,48 kn po dionici, te je ostvaren promet od 36.195 kn.

Skupština društva održala se 26.6..2018. godine. Uprava i Nadzorni odbor dobili su razrješnicu za svoj rad u 2018. godini.

Tokom 2018. godini Nadzorni odbor nadzirao je vođenje poslova društva održavanjem redovnih sjednica na kojima je Uprava podnosila odgovarajuća izvješća. Na sjednicama Nadzornog odbora raspravljalo se i odlučivalo o svim pitanjima iz nadležnosti tog tijela popisane ZTD-om i Statutom Društva.

U toku 2018. godine u Društvu je bilo zaposleno dvoje zaposlenika. Predsjednik Uprave-direktor matice društva je Matija Žagar.

Za obavljanje stručnih poslova društva unutar društva i grupe koristila su se uslugama vanjskih suradnika (usluge računovodstva, geodezije, arhitekture, marketinga i sl).

Tijekom poslovne 2018. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja propisan od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Zagrebačke burze. Sve informacije o izdavatelju određene zakonom te informacije koje su u interesu dioničara objavljene su na svim propisanim mjestima. Obrazloženja vezana uz odstupanja, ako postoje, od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo je iznijelo u Godišnjem upitniku dostavljenom Zagrebačkoj burzi.

STRUKTURA IMOVINE

Grupa Terra Firma d.d. sastoji se od društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine i povezanih društva Rakalj d.o.o. i Terra Tison d.o.o. koja su u 100 % vlasništvu Terra Firme d.d.

Na dan 31.12.2018. godine grupa Terra Firma je u svom portfelju imala nekretnina procijenjene vrijednosti 18.921.956 kuna.

Na dan 31.12.2018. godine društvo Terra Firma d.d. u svom portfelju ima nekretnina knjigovodstvene vrijednosti 11.637.330 kuna.

Fer vrijednost obveza i potraživanja na dan izvještavanja izračunata je i prikazana u financijskim izvještajima u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima.

Najznačajniji troškovi poslovanja društva tijekom 2018. godine jesu:

- Troškovi računovodstva, odvjetnički troškovi, troškovi izrade projekta, revizorski troškovi, javnobilježnički troškovi, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti
- Naknade plaća i troškovi zaposlenih u društvu
- Porezi sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske
- Ostali troškovi: troškovi oglašavanja informacija o izdavatelju, sukladno Zakonu o tržištu kapitala, troškovi platnog prometa, troškovi održavanja depozitorija, najam poslovnog prostora, troškovi Zagrebačke burze, troškovi marketinga, sve u stvarnoj visini

RIZICI POSLOVANJA

U svom redovnom poslovanju, Društvo je izloženo raznim rizicima kao što su financijski rizik (valutni rizik, rizik likvidnosti), rizik kamatnih i poreznih stopa (predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne zakone na način koji će negativno utjecati na

profitabilnost ulaganja imovine društva), te tržišni rizik, odnosno rizik ulaganja zbog nestabilnosti tržišta nekretnina uzrokovane općim gospodarskim padom.

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

VLASTITE DIONICE

Društvo nema izdanih vlastitih dionica.

AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Društvo ne provodi aktivnosti istraživanja i razvoja.

BUDUĆI RAZVOJ

Cilj Uprave je da društvo postane jedno od vodećih društava za upravljanje nekretninama na području Republike Hrvatske. Prioritet je povećati imovinu društva unaprjeđenjem poslovanja i ulaganjem u razvoj novih usluga, kako bi povrat na imovinu (primjerice u obliku prihoda od zakupa) bio dovoljan ne samo za pokrivanje troškova, već i za ostvarivanje dobiti društva na korist svih dioničara.

DOGAĐAJI NAKON PROMATRANOG RAZDOBLJA

Nije bilo značajnih događanja unutar društva.

IZVJEŠTAJ UPRAVE O STANJU DRUŠTVA I GRUPE TERRA FIRMA D.D. ZA 2018.

IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Odgovorne osobe kod izdavatelja Terra Firma d.d. za sastavljanje financijskog izvještaja za 2018. godine su:


- Matija Žagar, direktor društva Terra Firma d.d.
- Sanja Babić, voditelj računovodstva, M.L.M Censea j.d.o.o.

Temeljem odredbi članka 407. i članka 410. Zakona o tržištu kapitala odgovorne osobe daju izjavu:

I. Prema našem najboljem saznanju financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2018 do 31.12.2018. 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 Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline.

II. Međuizvještaj posloводства za razdoblje od 01.01.2018 do 31.12.2018. godine sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izloženi kao cjelina.

Potpisano u ime Uprave Društva:

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

Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.
Budmanijeva 3
10000 Zagreb

Zagreb, 24. travnja 2019. godine