

Prilog 1.

Razdoblje izvještavanja:

01.01.2013.

do

31.12.2013.

Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD

Matični broj (MB): 01924737

Matični broj subjekta (MBS): 040211518

Osobni identifikacijski broj
(OIB): 22198253360Tvrtna izdavalca: **TERRA FIRMA d.d.**

Poštanski broj i mjesto: 52100

PULA

Ulica i kućni broj: **MLETAČKA 12**Adresa e-pošte: info@terrargrupa.hr

Internet adresa:

Šifra i naziv općine/grada: 359 PULA

Šifra i naziv županije: 18 ISTARSKA

Broj zaposlenih: 2
(krajem godine)

Konsolidirani izvještaj: NE

Šifra NKD-a: 6810

Tvrtnke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis: 50841731866

REMIKO d.o.o., Pula, Mletačka 12

Osoba za kontakt: **Mladen Stojanović**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 052-542236

Telefaks: 052-213186

Adresa e-pošte: remiko@optinet.hrPrezime i ime: **ŽAGAR MATIJA**


(osoba ovlaštena za zastupanje)

Dokumentacija za objavu:

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

TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

M.P.


(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2013.

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	49.128.107	39.558.354
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003	0	0
1. Izdaci za razvoj	004		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010	28.996.362	20.519.057
1. Zemljište	011		
2. Građevinski objekti	012		
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017		31.647
8. Ostala materijalna imovina	018		
9. Ulaganje u nekretnine	019	28.996.362	20.487.410
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020	20.131.745	19.039.297
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021	19.540.445	18.447.997
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026	591.300	591.300
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		
3. Ostala potraživanja	032		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	707.395	1.878.782
I. ZALIHE (036 do 042)	035	0	0
1. Sirovine i materijal	036		
2. Proizvodnja u tijeku	037		
3. Gotovi proizvodi	038		
4. Trgovačka roba	039		
5. Predujmovi za zalihe	040		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		
7. Biološka imovina	042		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043	192.954	444.607
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044	1.809	13.935
2. Potraživanja od kupaca	045	106.517	156.854
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048	30.650	14.020
6. Ostala potraživanja	049	53.978	259.798
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050	513.359	1.409.256
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052	11.050	664.300
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056	425.960	668.607
7. Ostala financijska imovina	057	76.349	76.349
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058	1.082	24.919
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059		748.707
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060	49.835.502	42.185.843
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062	48.339.855	40.804.683
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	36.000.000	36.000.000
II. KAPITALNE REZERVE	064		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065	231.785	231.785
1. Zakonske rezerve	066	231.785	231.785
2. Rezerve za vlastite dionice	067		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		
4. Statutarne rezerve	069		
5. Ostale rezerve	070		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071	15.740.513	9.763.672
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072	-3.379.056	-3.632.443
1. Zadržana dobit	073		
2. Preneseni gubitak	074	3.379.056	3.632.443
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075	-253.387	-1.558.331
1. Dobit poslovne godine	076		
2. Gubitak poslovne godine	077	253.387	1.558.331
VII. MANJINSKI INTERES	078		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		
3. Druga rezerviranja	082		
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083	0	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086		
4. Obveze za predujmove	087		
5. Obveze prema dobavljačima	088		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		
8. Ostale dugoročne obveze	091		
9. Odgođena porezna obveza	092		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	1.495.647	1.381.160
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094	66.988	8.465
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095	50.673	42.800
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096		
4. Obveze za predujmove	097		
5. Obveze prema dobavljačima	098	568.150	12.346
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		
8. Obveze prema zaposlenicima	101	177.750	24.983
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102	4.267	664.547
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		
12. Ostale kratkoročne obveze	105	627.819	628.019
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106		
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107	49.835.502	42.185.843
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
A) KAPITAL I REZERVE			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		
2. Pripisano manjinskom interesu	110		

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

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2013. do 31.12.2013.

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	1.600	-2.949.835
1. Prihodi od prodaje	112		2.886.303
2. Ostali poslovni prihodi	113	1.600	63.532
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	289.424	4.516.642
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	104.855	321.421
a) Troškovi sirovina i materijala	117	227	3.650
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	104.628	317.771
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	9.725	282.958
a) Neto plaće i nadnice	121	6.754	175.419
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	1.688	70.204
c) Doprinosi na plaće	123	1.283	37.335
4. Amortizacija	124		
5. Ostali troškovi	125	123.674	288.115
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		
7. Rezerviranja	129		
8. Ostali poslovni rashodi	130	51.170	3.624.148
III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	41.119	66.069
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132	440	13.935
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133	40.679	52.134
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136		
IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	6.682	57.593
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	1.870	600
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139	4.812	52.743
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141		4.250
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142		
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143		
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144		
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145		
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146	42.719	-3.015.904
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147	296.106	4.574.235
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148	-253.387	-1.558.331
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	253.387	1.558.331
XII. POREZ NA DOBIT	151		
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	-253.387	-1.558.331
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	253.387	1.558.331
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)			
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157	-253.387	-1.558.331
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158	-104.580	-5.976.841
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160	-104.580	-5.976.841
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165		
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166	-20.916	-1.195.368
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)	167	-83.664	-4.781.473
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168	-337.051	-6.339.804
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2013 do 31.12.2013.

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
1. Dobit prije poreza	001	-253.387	-1.588.331
2. Amortizacija	002		
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	280.391	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	104.580	
I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)	007	131.584	-1.588.331
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		114.487
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	54.667	251.653
3. Povećanje zaliha	010		
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		
II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)	012	54.667	366.140
A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	013	76.917	0
A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH	014	0	1.954.471
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		2.686.303
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)	020	0	2.686.303
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	104.580	
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)	024	104.580	0
B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	025	0	2.686.303
B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH	026	104.580	0
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	28.530	
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)	030	28.530	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035	1.010	707.995
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)	036	1.010	707.995
C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	037	27.520	0
C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH	038	0	707.995
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	0	23.837
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	143	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.226	1.083
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042		23.836
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	143	
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.083	24.919

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za razdoblje od 1.1.2013 do 31.12.2013

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
1. Upisani kapital	001	36.000.000	36.000.000
2. Kapitalne rezerve	002	231.785	231.785
3. Rezerve iz dobiti	003		
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-3.379.056	-3.632.443
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	-253.387	-1.558.331
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006	12.354.766	7.470.373
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008	3.385.747	2.293.299
9. Ostala revalorizacija	009		
10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)	010	48.339.855	40.804.683
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)	017	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018		
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019		

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

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

Pula, 31.12.2013.

IZVJEŠTAJ UPRAVE O POSLOVANJU U 2013. GODINI

Društvo je na dan 31.12.2013. godine u svom portfelju imalo ukupno jedanaest nekretnina, te četiri društva u 100% vlasništvu; tuzemna društava Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran d.o.o., te inozemno društvo Lepi kraji d.o.o.

U odabiru nekretnina društvo se rukovalo principom izbora nekretnina koje mogu osigurati zadovoljavajući povrat na investiciju. Sve kupljene nekretnine nalaze se na području centralne i istočne Istre, koje su strategijom i definirane kao atraktivne lokacije za ulaganje, te jedna nekretnina u Sloveniji.

Struktura ukupne imovine Društva na dan 31.12.2013. godine u ukupnom iznosu od 42.185.843,35 kn sastojala se od:

- 48,56% nekretnina procijenjene vrijednosti 20.487.410,12 kn,
- 43,73% odnosno 18.447.996,74 kn neto vrijednosti imovine u 100%-nom vlasništvu tuzemnih društava Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran d.o.o., te inozemnog društva Lepi kraji d.o.o.,
- 0,06 % imovine odnosno 24.918,51 kn gotovine na računu Društva
- 7,57% imovine odnosno 3.193.870,58 kn odnosi se na potraživanja Društva.

Najznačajniji troškovi poslovanja društva tijekom promatranog razdoblja jesu:

- Troškovi računovodstva, odvjetnički i javnobilježnički troškovi, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti
- Naknade plaća i troškovi zaposlenih u društvu
- Naknade za rad Nadzornog odbora
- Porezi sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske
- Ostali troškovi: troškovi najma poslovnog prostora, troškovi održavanja depozitorija, troškovi uvrštenja na Zagrebačku burzu, troškovi objave informacija o izdavatelju, troškovi marketinga, sve u stvarnoj visini.

Društvo je na dan 31.12.2013. godine imalo ukupno 110 dioničara.

U razdoblju od 01.01.2013. – 31.12.2013. godine protrgovano je sa 7.325 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 99,64 kn po dionici, te je ostvaren promet od 729.830,68 kn.

Društvo je u toku 2013. godine imalo dvoje zaposlenih. Predsjednik Uprave-direktor Društva je Matija Žagar. Odlukom Glavne skupštine koja je održana 23.07.2013. opozvani su dotadašnji članovi Nadzornog obora radi isteka mandata, te je smanjen broj članova sa 5 na 3. Izabran je novi sastav na mandat od 4 godine: Zdravko Poljašević, predsjednik, te članovi Zrinski Pelajić i Daniel Gregorič.

Sukladno Statutu koji je osnovni akt društva, za obavljanje stručnih poslova društvo se koristilo uslugama vanjskih suradnika (usluge računovodstva, geodezije, arhitekture, marketinga i sl). Uprava Društva je sklopila ugovore o poslovno tehničkoj suradnji sa vanjskim suradnicima koji su potrebni i koji svojim radom, profesionalnošću, referencama i znanjem žele i mogu sudjelovati u nastavku razvijanja novih projekata na nekretninama iz portfelja Terra Firme d.d., što je osnovna djelatnost Društva, a ujedno i jedino rješenje izlaska iz financijske krize.

Tijekom poslovne 2013. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajedno izradile HANFA i Zagrebačka burza. Sve informacije o izdavatelju objavljuju se sukladno Zakonu o tržištu kapitala na svim propisanim mjestima (web stranice Društva, Zagrebačke burze, Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Hrvatske izvještajne novinske agencije).

Najznačajnije aktivnosti u društvu Terra Firma d.d. u 2013. godini:

Društvo Terra Firma d.d. je temeljem Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, te radi nelikvidnosti i blokade računa, dana 27.12.2012. podnijelo zahtjev za predstečajnu nagodbu. Prodajom dvije nekretnine u prvom tromjesečju 2013. godine društvo je ostvarilo prihode koji su omogućiti normalan nastavak rada društva i solventnost u poslovanju. Račun društva je dana 07.02.2013. izašao iz blokade, te su podmirene dospjele obaveze.

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

Matično društvo Terra Firma d.d. je svojim prihodima saniralo i povezana društva Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran, te su i za njih donijeta Rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe 05. i 07.03.2013.

Društvo Terra Firma d.d. je tijekom 2013. godine prodalo ukupno tri atraktivna građevinska zemljišta iz svog portfelja, dva u Općini Medulin i jedno u Općini Galižana. Ostvareni prihodi su omogućiti ulaganje u projekte. Izrađeni su projekti za luksuznu vilu na nekretnini u naselju Kavran „Villa Kavran“, te projekt za 4 samostojeća luksuzna objekta turističke namjene na nekretnini u naselju Hreljići, koji se radi u suradnji sa društvom Terra Mediterranea d.d. Za navedene projekte dobivene su pravomoćne lokacijske dozvole.

Ostale aktivnosti u toku 2013. godine su:

- Promijenjen je vizualni identitet društva te realizirane nove web stranice
- Rješavanje urbanističkih procedura i mogućnost dobivanja infrastrukture za projekt „Senior Village“ na nekretnini u naselju Rakalj.
- Rješavanje infrastrukture za pristupnu cestu za nekretnine u naselju Ližnjan
- Priprema novih projekata na perspektivnim nekretninama u suradnji sa vanjskim suradnicima (arhitektima, geodetima)
- Pojačane marketinške aktivnosti, te intenzivan rad na prodaji nekretnina i projekata iz portfelja društva
- Rješavanje pravnih procedura na pojedinim nekretninama, a vezane za problem suvlasništva, pristupne cesta, infrastrukture

RIZICI POSLOVANJA

U svom redovnom poslovanju, Društvo je izloženo raznim rizicima kao što su financijski rizik (valutni, rizik likvidnosti, rizik kamatnih i poreznih stopa), te rizicima ulaganja uzrokovanih općom gospodarskom krizom i slomom tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj.

Tržište nekretnina u direktnoj je ovisnosti o kupovnoj moći građana i tvrtki, te kreditnoj politici i poreznim stopama na investicije. Prisutan je pad potražnje i prodaje nekretnina koji je rezultat trenutnog gospodarskog stanja u državama koje daju najveći broj kupaca nekretnina.

BUDUĆI RAZVOJ

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

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

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

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

IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Temeljem odredbi članka 403. Zakona o tržištu kapitala, odgovorne osobe za sastavljanje godišnjeg financijskog izvještaja izdavatelja Terra Firma d.d. za 2013. godinu su:

- Matija Žagar, direktor društva Terra Firma d.d.
- Mladen Stojanović, voditelj računovodstva, zaposlen u Remiko, računovodstvo, revizija i savjetovanje d.o.o.

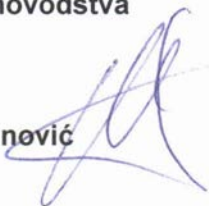
Odgovorne osobe daju izjavu:

I. Prema našem najboljem saznanju godišnji financijski izvještaji izdavatelja, sastavljeni uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline,

II. izvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja izdavatelja i društava uključenih u konsolidaciju, kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izdavatelj i društva izloženi kao cjelina.

Voditelj računovodstva

Mladen Stojanović



Terra Firma d.d.

Matija Žagar, direktor



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE



**TERRA FIRMA D.D.
PULA**

**Revidirani godišnji financijski izvještaji
za godinu koja je završila 31. prosinca 2013.**



SADRŽAJ

Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izvešće neovisnog revizora	2
Račun dobiti i gubitka s izvještajem o sveobuhvatnoj dobiti	3
Izveštaj o financijskom položaju	4 - 5
Izveštaj o promjenama kapitala	6
Izveštaj o novčanom toku	7
Bilješke uz financijske izvještaje	8 - 27
Dodatak: Izveštaj Uprave o poslovanju u 2013. godini	

ODGOVORNOST ZA FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2013. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Društva za to razdoblje.

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

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava Društva je odgovorna:

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

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

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

TERRA FIRMA d.d.

Mletačka 12
52100 Pula

Pula, 09. travnja 2014. godine



IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA DRUŠTVA TERRA FIRMA D.D., PULA

Izješće o finansijskim izvješćajima

Obavili smo reviziju priloženih godišnjih finansijskih izvješćajima Društva "TERRA FIRMA" d.d. Pula, koji se sastoje od Izvješćajima o finansijskom položaju na dan 31. prosinca 2013. godine, Računa dobiti i gubitka s izvješćajem o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Izvješćajima o promjenama kapitala i Izvješćajima o novčanom tijeku za tada završenu godinu te sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjenja (koji su priloženi na stranicama od 3 do 27.

Odgovornost Uprave za finansijske izvješćaje

Uprava Društva odgovorna je za sastavljanje je za sastavljanje finansijskih izvješćajima koji pružaju istinit i objektivan prikaz u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima finansijskog izvješćavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije. Ta odgovornost uključuje: oblikovanje, uvođenje i održavanje internih kontrola relevantnih za sastavljanje i fer prezentaciju finansijskih izvješćajima bez materijalno značajnih pogrešnih prikazivanja uslijed pogrešaka ili prijevara; izbor i primjenu prikladnih računovodstvenih politika i procjenjivanja koja su razumna u postojećim okolnostima.

Odgovornost revizora

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

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

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

Mišljenje

Prema našem mišljenju, finansijski izvješćaji istinito i objektivno prikazuju finansijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2013. godine, rezultate njegovog poslovanja i novčane tokove za tada završenu godinu, sukladno Zakonu o računovodstvu i Međunarodnim standardima finansijskog izvješćavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima

Mišljenje o sukladnosti s propisima koji uređuju poslovanje Društva

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji u skladu su s onim propisima koji uređuju poslovanje Društva za koje je, prema točki 6.a Međunarodnog revizijskog standarda 250 "Revizorovo razmatranje sukladnosti sa zakonima i regulativama", opće prihvaćeno da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u financijskim izvještajima i ništa nam nije skrenulo pozornost što bi uzrokovalo da vjerujemo kako priloženi financijski izvještaji nisu sukladni ostalim propisima koji uređuju poslovanje Društva.

Mišljenje o sukladnosti godišnjeg izvješća s financijskim izvještajima

Prema našem mišljenju, informacije sadržane u priloženom godišnjem izvješću za koje se sastavljaju financijski izvještaji, u skladu su s priloženim financijskim izvještajima Društva.

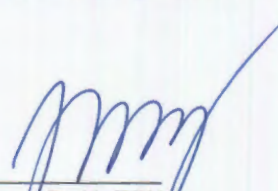
Revidas, revizija i konzalting,d.o.o.
Vukovarska 47
Pula

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


Sonja Košara
prokurist



Pula, 09. travnja 2014.


Jasna Duić-Bilić
Ovlašteni revizor

TERRA FIRMA D.D. PULA

**RAČUN DOBITI I GUBITKA S IZVJEŠTAJEM O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2013.**

(u kunama)	Bilješka	2013.	2012.
Prihodi od prodaje	4	2.886.303	-
Ostali poslovni prihodi	5	63.532	1.600
Poslovni prihodi		2.949.835	1.600
Troškovi sirovina i materijala		3.650	227
Ostali vanjski troškovi		316.575	104.297
Materijalni troškovi	6	320.225	104.524
Troškovi osoblja	7	282.958	9.725
Ostali troškovi	8	289.310	175.700
Ostali poslovni rashodi	9	3.624.826	51.170
Poslovni rashodi		4.517.319	289.949
Financijski prihodi	10	66.068	41.119
Financijski rashodi	11	56.915	6.157
UKUPNI PRIHODI		3.015.903	42.719
UKUPNI RASHODI		4.574.234	296.106
GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA		(1.558.331)	(253.387)
Porez na dobit	12	-	-
GUBITAK RAZDOBLJA		(1.558.331)	(253.387)
Ostali sveobuhvatni gubitak		(5.976.841)	(104.580)
Porez na dobit		1.195.368	20.916
Neto ostali sveobuhvatni gubitak		(4.781.473)	(83.664)
UKUPNO SVEOBUHVAATNI GUBITAK		(6.339.804)	(337.051)

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor

Pula, 09. travnja 2014. godine



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

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

TERRA FIRMA D.D. PULA**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2013.**

(u kunama)	Bilješka	2013.	2012.
AKTIVA			
Zemljište		20.487.410	28.995.952
Ulaganja u tijeku		31.647	411
Predujmovi za nekretnine		76.349	76.349
Ulaganja u nekretnine	13	20.595.406	29.072.712
Udjeli kod povezanih poduzetnika	14	18.447.997	19.540.446
Dani zajmovi, depoziti i slično	15	591.300	591.300
Dugotrajna financijska imovina		19.039.297	20.131.746
DUGOTRAJNA IMOVINA		39.634.703	49.204.458
Potraživanja od kupaca	16	170.789	108.326
Potraživanja od države i drugih institucija	17	14.020	30.648
Ostala potraživanja	18	259.798	53.977
Potraživanja		444.607	192.951
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima		520.550	11.050
Dani zajmovi, depoziti i slično		812.357	425.960
Kratkotrajna financijska imovina	19	1.332.907	437.010
Novac na računu i blagajni	20	24.919	1.083
KRATKOTRAJNA IMOVINA		1.802.433	631.044
Troškovi budućeg razdoblja	21	748.707	-
UKUPNO AKTIVA		42.185.843	49.835.502

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

TERRA FIRMA D.D. PULA**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak
NA DAN 31. PROSINCA 2013.**

(u kunama)	Bilješka	2013.	2012.
PASIVA			
Temeljni (upisani) kapital	22	36.000.000	36.000.000
Zakonske rezerve		231.785	231.785
Revalorizacijske rezerve	23	9.763.672	15.740.513
Preneseni gubitak	24	(3.632.443)	(3.379.056)
Gubitak poslovne godine	25	(1.558.331)	(253.387)
		40.804.683	48.339.855
KAPITAL I REZERVE			
Obveze za zajmove, depozite i slično	26	50.665	112.188
Obveze prema dobavljačima	27	12.946	573.624
Obveze prema zaposlenicima	28	26.171	180.994
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		5.859	776
Ostale obračunate obveze	29	630.442	628.065
		726.083	1.495.647
KRATKOROČNE OBVEZE			
Obračunate obveze	28	655.077	-
UKUPNO PASIVA			
		42.185.843	49.835.502

Potpisano u ime Uprave Društva:

Matija Žagar, direktor

Pula, 09. travnja 2014. godine



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

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

TERRA FIRMA D.D. PULA**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2013.**

(u kunama)	Temeljni kapital	Zakonske rezerve	Revaloriza - cijske rezerve	Preneseni gubitak	Dobit / (Gubitak)te- kuće godine	Ukupno
31. prosinca 2011.	36.000.000	231.785	15.845.093	(3.129.622)	(249.434)	48.697.822
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	(104.580)	-	-	(104.580)
Raspored gubitka 2011. godine	-	-	-	(249.434)	249.434	-
Gubitak 2012. godine	-	-	-	-	(253.387)	(253.387)
31. prosinca 2012.	36.000.000	231.785	15.740.513	(3.379.056)	(253.387)	48.339.855
Revalorizacija ulaganja u nekretnine	-	-	(3.423.649)	-	-	(3.423.649)
Ukidanje revalorizacije zbog prodaje	-	-	(1.460.744)	-	-	(1.460.744)
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	(1.092.448)	-	-	(1.092.448)
Raspored gubitka 2012. godine	-	-	-	(253.387)	253.387	-
Gubitak 2013. godine	-	-	-	-	(1.558.331)	(1.558.331)
31. prosinca 2013.	36.000.000	231.785	9.763.672	(3.632.443)	(1.558.331)	40.804.683

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

TERRA FIRMA D.D. PULA**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU - indirektna metoda
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2013.**

(u kunama)	2013.	2012.
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Gubitak prije poreza	(1.558.331)	(253.387)
Povećanje kratkoročnih obveza	-	280.391
Ostalo povećanje novčanog tijeka	3.946.116	104.580
Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	2.387.785	131.584
Smanjenje kratkoročnih obveza	(708.041)	-
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	(251.656)	(54.667)
Ostalo smanjenje novčanog tijeka	(748.707)	-
Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	(1.708.404)	(54.667)
NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	679.381	76.917
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od prodaje nekretnina	2.886.303	-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti	2.886.303	-
Izdaci za kupnju materijalne imovine	(31.236)	-
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	(2.553.192)	(104.580)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	(2.584.428)	(104.580)
NETO POVEĆANJE / (SMANJENJE) NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	301.875	(104.580)
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od zajmova	-	28.530
Ukupno novčani primici od finacijskih aktivnosti	-	28.530
Novčani izdaci za otplatu zajmova	(61.523)	-
Ostali novčani izdaci od finacijskih aktivnosti	(895.897)	(1.010)
Ukupno novčani izdaci od finacijskih aktivnosti	(957.420)	(1.010)
NETO (SMANJENJE) / POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	(957.420)	27.520
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	1.083	1.226
Povećanje / (Smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	23.836	(143)
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	24.919	1.083

1. OPĆE INFORMACIJE

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

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

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

Sjedište društva je u Puli, Mletačka 12.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2013. godine prikazana je u bilješci 22.

Osnovne djelatnosti društva su:

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

U Društvu je krajem 2013. godine bilo zaposleno dvoje djelatnika, od kojih jedan djelatnik na nepuno radno vrijeme.

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

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

Nadzorni odbor čine:

Zdravko Poljašević, Ravno, predsjednik

Zrinski Pelajić, Molvice, član

Daniel Gregorič, Ljubljana, član

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

Vrijednost dionice TERRA FIRME d.d. na Zagrebačkoj burzi u razdoblju od 01.01.2013. do 31.12.2013. godine, kretala se u rasponu od najniže 80,10 kn do najviše 100,01 kn, ovisno o prometu dionica. Na dan 31.12.2013. godine, vrijednost dionice iznosila je 80,60 kuna. U prva tri mjeseca 2014.

godine, na Zagrebačkoj burzi nije zabilježen značajniji promet dionicama TERRA FIRME d.d., a cijena dionice na tržištu (najniža i najviša) imala je tendenciju rasta i kretala se od 81,55 kn do 100,50 kn.

1.1. Vremenska neograničenost poslovanja Društva

Nakon višegodišnjih financijskih problema, uslijed nelikvidnosti i blokade računa, društvo Terra Firma d.d. je 27.12.2012. godine, temeljem Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, podnijelo zahtjev za pokretanje postupka predstečajne nagodbe. Uslijedila je prodaja dviju nekretnina u prvom tromjesečju 2013. godine, čime je društvo ostvarilo prihode koji su omogućili solventnost u poslovanju i nastavak rada. Račun društva je dana 07.02.2013. izašao iz blokade, te su podmirene sve dospjele obveze. U takvim okolnostima, Financijska agencija je dana 05.03.2013. godine donijela Rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe.

U svibnju 2013. godine prodana je još jedna nekretnina, te je ostvarenim prihodima omogućen rad na pripremi novih projekata na perspektivnim nekretninama kroz rješavanje urbanističkih i pravnih procedura vezanih za probleme infrastrukture. Pojačanim marketinškim aktivnostima kroz promjenu vizualnog identiteta društva i izradom nove web stranice, nastavljeno je sa intenzivnim radom na prodaji nekretnina i projekata iz portfelja Društva.

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

2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA

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

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

Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Društva su slijedeći:

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

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

2.1. Imovina društva

Sukladno Statutu, imovina društva može se sastojati od:

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

2.1.1. Ulaganja u nekretnine

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

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

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

2.1.2. Ostala ulaganja u nekretnine

Pod ostalim ulaganjima u nekretnine podrazumijevaju se:

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

2.1.3. Ulaganja u vrijednosne papire

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

2.1.4. Novčani depoziti

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

2.1.5. Opcijski i terminski poslovi

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

3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

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

3.1. Izjava o usklađenosti

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

3.2. Osnove sastavljanja

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

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

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

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

3.3. Nekonsolidirani financijski izvještaji

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na nekonsolidiranoj osnovi.

3.4. Priznavanje prihoda

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

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

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

3.5. Financijski prihodi i rashodi

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

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

3.6. Transakcije u stranim valutama

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

Na 31. prosinca 2013. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,638 kuna za 1 euro (31. prosinca 2012. godine 7,546 kn).

3.7. Porez na dobit

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

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

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

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

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

3.8. Ulaganja u nekretnine namijenjene prodaji

Pod nekretninama Društva smatraju se nekretnine uknjižene na ime Društva u zemljišnim knjigama (pravo vlasništva).

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

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

Ulaganja u nekretnine u bilanci iskazana su po trošku ulaganja ili po fer vrijednosti. Ako se primjenjuju fer vrijednosti, usvaja se politika procjenjivanja na kraju obračunskog razdoblja. Efekti procijenjene imovine iskazuju se u posebnoj komponenti kapitala (revalorizacijske rezerve), a predstavljaju nerealizirane dobitke ili gubitke do trenutka otuđenja.

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

3.9. Ulaganja u poslovne udjele

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

3.10. Ulaganja u vrijednosne papire

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

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

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

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

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

3.11. Potraživanja iz poslovanja

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

3.12. Novac i novčani ekvivalenti

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

3.13. Obveze po kreditima

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

3.14. Rezerviranja

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

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

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

3.15. Raspodjela dividendi

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

3.16. Događaji nakon datuma bilance

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.**

4. PRIHODI OD PRODAJE

(u kunama)	2013.	2012.
Prihodi od prodaje nekretnina /i/	<u>2.886.303</u>	<u>-</u>
	<u>2.886.303</u>	<u>-</u>

/i/ Prihodi su ostvareni prodajom nekretnina temeljem zaključenih kupoprodajnih ugovora sa fizičkim osobama u siječnju, ožujku i svibnju 2013. godine.

5. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

(u kunama)	2013.	2012.
Prihodi od otpisa obveza	<u>63.532</u>	<u>1.600</u>
	<u>63.532</u>	<u>1.600</u>

6. MATERIJALNI TROŠKOVI

(u kunama)	2013.	2012.
Troškovi sirovina i materijala	<u>3.650</u>	<u>227</u>
Intelektualne usluge /i/	175.149	70.900
Usluge grafičkog dizajna	42.839	-
Naknade Nadzornom tijelu i institucijama /ii/	27.400	21.454
Geodetske usluge i usluge pripreme terena	29.000	-
Troškovi oglašavanja i izrade web stranica	18.578	3.357
Troškovi najma poslovnog prostora	9.130	-
Ostalo	<u>14.479</u>	<u>8.586</u>
Ostali vanjski troškovi	<u>316.575</u>	<u>104.297</u>
	<u>320.225</u>	<u>104.524</u>

/i/ Intelektualne usluge uključuju usluge knjigovodstva, revizije, posredovanja pri prodaji nekretnina, odvjetničke i javnobilježničke usluge te ostale konzultantske usluge.

/ii/ Unutar iskazanih troškova, iznos od 11.400 kuna odnosi se na naknadu i troškove vođenja registra dionica od strane SKDD, a iznos od 16.000 kuna predstavlja troškove održavanja kotacije dionica na Zagrebačkoj burzi.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.

7. TROŠKOVI OSOBLJA

(u kunama)	2013.	2012.
Neto plaće i nadnice	175.419	6.754
Porezi i doprinosi <i>iz</i> plaće <i>/i/</i>	70.204	1.688
Doprinosi <i>na</i> plaću <i>/i/</i>	37.335	1.283
	282.958	9.725

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

Iskazani troškovi znatno su veći u odnosu na prethodnu godinu iz razloga što je 2012. godine u Društvu bila zaposlena samo jedna osoba šest mjeseci na nepuno radno vrijeme.

8. OSTALI TROŠKOVI

(u kunama)	2013.	2012.
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	146.091	-
Ostali troškovi zaposlenih <i>/i/</i>	114.130	119.748
Naknadno utvrđeni rashodi iz prošlih godina	-	51.170
Troškovi platnog prometa	5.251	1.272
Ostali porezi i doprinosi	6.342	1.275
Ostalo	17.496	2.235
	289.310	175.700

/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 djelatnicima.

9. OSTALI POSLOVNI RASHODI

(u kunama)	2013.	2012.
Nabavna vrijednost prodanih nekretnina	3.624.148	-
Naknadno utvrđeni rashodi proteklih godina	678	-
	3.624.826	-

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.

10. FINANCIJSKI PRIHODI

(u kunama)	2013.	2012.
Prihodi od kamata	65.818	41.119
Prihodi od tečajnih razlika	250	-
	66.068	41.119

11. FINANCIJSKI RASHODI

(u kunama)	2013.	2012.
Trošak kamata	53.341	6.157
Ostali financijski rashodi	3.574	-
	56.915	6.157

12. POREZ NA DOBIT

(u kunama)	2013.	2012.
Gubitak prije oporezivanja	(1.558.331)	(253.387)
Uvećanje Dobiti / Smanjenje gubitka	-	-
Smanjenje dobiti / Povećanje gubitka	-	-
Gubitak nakon smanjenja i uvećanja	(1.558.331)	(253.387)
Preneseni porezni gubitak	(3.665.012)	(3.411.625)
Porezni gubitak za prijenos /i/	(5.223.343)	(3.665.012)

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

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.

13. ULAGANJA U NEKRETNINE

(u kunama)	Zemljište	Ulaganja u tijeku	Ukupno
Na dan 31. prosinca 2012.	28.995.952	411	28.996.363
Povećanje	-	31.236	31.236
Revalorizacija vrijednosti nekretnina /i/	(3.423.650)	-	(3.423.650)
Otuđenje /ii/	(5.084.892)	-	(5.084.892)
Na dan 31. prosinca 2013.	20.487.410	31.647	20.519.057

/i/ Procjena vrijednosti nekretnina Društva izvršena je od strane Uprave sa datumom 30. lipnja 2013. godine (bilješka 23).

/ii/ Isknjiženje zemljišta izvršeno je na k.č. 885/4 zk.ul.1128 k.o. Medulin temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 29.01.2013. godine; na k.č. 501/526 zk.ul.4285 k.o. Galižana temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 28.03.2013. godine te na k.č. 862/77 zk.ul. 3916 k.o. Medulin temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 09.05.2013. godine.

TERRA FIRMA D.D., PULA

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.**

Analitička struktura ulaganja u nekretnine je slijedeća:

Red.br.	k.č.	OPIS		Trošak nabave 31.12.2012	Fer vrijednost 31.12.2012.	Smanjenja tijekom 2013. godine	Odst. od troška nabave za otuđ. nekretnine	Trošak nabave 31.12.2013.	Fer vrijednost 31.12.2013.	Odstupanje od troška nabave	Udjel u imovini fonda (u%)
		k.o.	m2								
1.	885/4	Medulin	2.200	2.215.030	2.574.000	(2.574.000)	(358.970)	-	-	-	-
2.	1728/2	Vodnjan	3.350	1.001.981	3.246.787	-	-	1.001.981	2.759.768	1.757.787	13,47%
3.	257/3	Štinjan	5.275	1.872.226	4.246.375	-	-	1.872.226	3.609.419	1.737.193	17,62%
4.	862/77	Medulin	1.671	848.155	1.829.745	(1.829.745)	(981.590)	-	-	-	-
5.	862/78	Medulin	1.212	615.246	1.333.200	-	-	615.246	1.133.220	517.974	5,53%
6.	5980/2	Vodnjan	2.122	413.636	1.549.060	-	-	413.636	1.316.701	903.065	6,43%
7.	129/25, 129/4, 129,12	Ližnjan	6.375	3.803.000	6.024.375	-	-	3.803.000	5.120.719	1.317.719	24,99%
8.	501/525-526- 524-528	Galižana	2.296	1.682.890	2.043.440	(681.147)	(120.184)	1.121.927	1.157.949	36.022	5,65%
9.	257/12	Štinjan	3.515	1.493.621	2.829.575	-	-	1.493.621	2.300.000	806.379	11,23%
10.	67/3	Rakalj	3.970	1.282.540	1.389.500	-	-	1.282.540	1.450.000	167.460	7,08%
11.	1484/4	Rakalj	854	17.926	25.620	-	-	17.926	1.105.681	1.087.755	5,40%
12.	1481/1-9	Rakalj	20.155	426.128	604.650	-	-	426.128	20.000	(406.128)	0,10%
13.	126/17	Ližnjan	1.405	968.806	1.299.625	-	-	968.806	513.953	(454.853)	2,51%
Ukupno				16.641.185	28.995.952	(5.084.892)	(1.460.744)	13.017.037	20.487.410	7.470.373	100,00%

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.
14. UDJELI KOD POVEZANIH PODUZETNIKA

(u kunama)	2013.	2012.
Ulaganja u poslovne udjele	18.447.997	19.540.446
	18.447.997	19.540.446

U nastavku se daje prikaz ulaganja u povezana društva:

Naziv društva	% vlasništva	Aktivnost	Vrijednost neto imovine u trenutku stjecanja	Trošak ulaganja	Višak troška stjecanja nad neto imovinom	Neto imovina na dan 31.12.2013.
Lepi kraji d.o.o., Postojna	100%	Nekretnine	2.810.438	3.029.147	218.709	2.191.874
Rakalj d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	7.549.000	8.340.535	791.535	10.742.619
Terra Tison d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	1.500.257	2.403.500	903.243	2.761.274
T.F.-1 Kavran d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	20.000	41.216	21.216	2.752.230
			11.879.695	13.814.398	1.934.703	18.447.997

15. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

(u kunama)	2013.	2012.
Kupci u zemlji	170.789	108.326
	170.789	108.326

16. DANI ZAJMOVI, DEPOZITI I SLIČNO

(u kunama)	2013.	2012.
Terra Mediterranea d.d. Pula /i/	591.300	591.300
	591.300	591.300

/i/ Sredstva su doznačena temeljem Ugovora o zajmu sklopljenog 29. siječnja 2010. godine, na rok od 4 godine i uz kamatnu stopu od 4% godišnje. Dana 29. siječnja 2014. godine sklopljen je I Aneks Ugovora o zajmu, kojim je rok povrata zajma prolongiran do 31.12.2015. godine.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.
17. POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE I DRUGIH INSTITUCIJA

(u kunama)	2013.	2012.
Potraživanja za pretporez	13.625	30.253
Ostalo	395	395
	14.020	30.648

18. OSTALA POTRAŽIVANJA

(u kunama)	2013.	2012.
Potraživanja temeljem preuzimanja duga /i/	162.690	53.977
Potraživanja stečena asignacijom /ii/	97.108	-
	259.798	53.977

/i/ Potraživanja su nastala preuzimanjem duga povezanog društva Rakalj d.o.o. Pula prema društvu Geoservis d.o.o. Pula za izvršene geodetske usluge, temeljem Ugovora zaključenog 01. veljače 2013. godine.

/ii/ Potraživanja su nastala temeljem Ugovora o asignaciji zaključenih u lipnju i srpnju 2013. godine sa povezanim društvom Lepi kraji d.o.o. Ljubljana i njegovim dobavljačima, u kunsjoj protuvrijednosti od 12.952,62 EUR.

19. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

(u kunama)	2013.	2012.
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	255.050	11.050
Rakalj d.o.o. Pula	265.500	-
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	520.550	11.050
Terra Mediterranea d.d., Pula	452.397	425.960
Loborika d.o.o. Pula	292.960	-
T.M. 1 Škicini d.o.o. Pula	31.500	-
Fizičke osobe – djelatnici	35.500	-
Dani zajmovi, depoziti i slično	812.357	425.960
	1.332.907	437.010

Iskazane vrijednosti odnose se na zajmove dane temeljem zaključenih Ugovora u razdoblju od 2010. do 2013. godine uz rok povrata od 12 mjeseci i kamatnu stopu od 4% godišnje. Sklapanjem Aneksa Ugovora prema njihovim dospijecima, rok povrata zajmova produžen je za daljnjih 12 mjeseci.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.**

20. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

(u kunama)	2013.	2012.
Žiro računi	24.902	65
Blagajna	<u>17</u>	<u>1.018</u>
	<u>24.919</u>	<u>1.083</u>

21. TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA

(u kunama)	2013.	2012.
Obračunati troškovi po Nadzoru Porezne uprave /i/	<u>748.707</u>	<u>-</u>
	<u>748.707</u>	<u>-</u>

/i/ Iskazani iznos predstavlja vrijednost Rješenja o ovrsi donesenog od Porezne uprave 31. listopada 2013. godine na temelju poreznog nadzora provedenog u 2011. godini, a vezano uz prodaju poslovnog udjela u društvu TERRA CONCEPTUS d.o.o. Pula koja je izvršena 2008. godine. U postupku nadzora utvrđen je primitak u naravi za fizičku osobu - stjecatelja poslovnog udjela u navedenom društvu, te su na utvrđeni primitak obračunati porezi i doprinosi, zajedno sa zateznim kamatama. Temeljem Rješenja Ministarstva financija od 04. veljače 2014. godine odobrena je obročna otplata obveze u 36 mjesečnih anuiteta počevši od 04.03.2014. godine do zaključno sa 04.02.2017. godine.

22. TEMELJNI KAPITAL

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

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2013. godine je slijedeća:

	<u>u %</u>
Financijske institucije	59,03
Inozemne fizičke osobe	34,02
Domaće fizičke osobe	5,24
Trgovačka društva	<u>1,71</u>
	<u>100,00</u>

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.
23. REVALORIZACIJSKE REZERVE

(u kunama)	2013.	2012.
Nerealizirani dobiti od ulaganja u nekretnine	7.470.373	12.354.766
Nerealizirani dobiti od ulaganja u povezana društva	2.293.299	3.385.747
	9.763.672	15.740.513

Struktura nerealiziranih dobitaka Društva u razdoblju od 01.01.2013. do 31.12.2013. je slijedeća:

Redni broj	Opis	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) na dan 31.12.2012.	Promjena: Povećanje (smanjenje) 01.01.2013. – 31.12.2013.	Isknjiženje radi prodaje	Ukupno nerealizirani dobiti (gubici) na dan 31.12.2013.
<u>Nerealizirani dobiti od ulaganja u nekretnine</u>					
1.	885/4, k.o. Medulin	358.970	-	(358.970)	-
2.	1728/2, k.o. Vodnjan	2.244.806	(487.019)	-	1.757.787
3.	257/3, k.o. Štinjan	2.374.150	(636.957)	-	1.737.193
4.	862/77, k.o. Medulin	981.590	-	(981.590)	-
5.	862/78, k.o. Medulin	717.954	(199.980)	-	517.974
6.	5980/2, k.o. Vodnjan	1.135.424	(232.359)	-	903.065
7.	129/25, 129/4, 129,12, k.o. Ližnjan	2.221.375	(903.656)	-	1.317.719
8.	501/525-526-524-528, k.o. Galizana	360.549	(204.343)	(120.184)	36.022
9.	257/12, k.o. Štinjan	1.335.954	(529.575)	-	806.379
10.	67/3, k.o. Rakalj	106.960	(60.500)	-	167.460
11.	126/17 Ližnjan	330.819	(193.944)	-	136.875
12.	1484/4, k.o. Rakalj	7.693	(5.619)	-	2.074
13.	1481/1-9, k.o. Rakalj	178.522	(90.697)	-	87.825
	Ukupno	12.354.766	(3.423.649)	(1.460.744)	7.470.373
<u>Nerealizirani dobiti od ulaganja u udjele</u>					
1.	Poslovni udjel - Lepi kraji d.o.o.	374.869	(1.212.142)	-	(837.273)
2.	Poslovni udjel - Rakalj d.o.o.	2.231.672	170.412	-	2.402.084
3.	Poslovni udjel - Terra Tison d.o.o.	851.877	(494.103)	-	357.774
4.	Poslovni udjel - T.F. 1 - Kavran d.o.o.	(72.671)	443.385	-	370.714
	Ukupno	3.385.747	(1.092.448)	-	2.293.299
	Ukupno nerealizirani dobiti od ulaganja	15.740.513	(4.516.097)	(1.460.744)	9.763.672

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.**

24. PRENESENI GUBITAK

(u kunama)	2013.
31. prosinca prethodne godine	(3.379.056)
Gubitak 2012. godine (bilješka 25)	<u>(253.387)</u>
31. prosinca tekuće godine	<u>(3.632.443)</u>

25. GUBITAK POSLOVNE GODINE

Poslovanje Društva tijekom 2013. godine rezultiralo je gubitkom u iznosu od 1.558.331 kune (2012. 253.387 kune).

Sukladno Odluci Glavne Skupštine Društva održanoj 23. srpnja 2013. godine, iskazani gubitak za 2012. godinu raspoređen je u preneseni gubitak.

26. OBVEZE ZA ZAJMOVE, DEPOZITE I SLIČNO

(u kunama)	2013.	2012.
Terra Tison d.o.o.	7.865	32.865
Rakalj d.o.o.	-	27.050
T.F. 1 – Kavran d.o.o.	-	1.600
Obveze prema povezanim poduzetnicima	<u>7.865</u>	<u>61.515</u>
Loborika d.o.o.	36.800	36.800
T.M. 1 – Škicini d.o.o.	-	1.600
Terra Mediterranea d.d.	-	693
In dividuo d.o.o.	1.500	1.500
Ostalo - fizičke osobe	4.500	10.080
Obveze za zajmove	<u>42.800</u>	<u>50.673</u>
	<u>50.665</u>	<u>112.188</u>

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

27. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

(u kunama)	2013.	2012.
Dobavljači u zemlji	<u>12.946</u>	<u>573.624</u>

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
31. PROSINCA 2013.

28. OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA

(u kunama)	2013.	2012.
Obveze prema zaposlenima/ neto plaće	14.653	52.170
Obveze za poreze i doprinose iz i na plaće	1.187	3.445
Ostale obveze prema zaposlenima	10.331	125.379
	26.171	180.994

29. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE

(u kunama)	2013.	2012.
Obveze po osnovi sudskog spora /i/	627.819	627.819
Ostale obveze	2.623	246
	630.442	628.065

/i/ Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2009. godine, Društvo je postalo vlasnikom nekretnina na području k.o. Ližnjan. Zbog neisplate pune ugovorene cijene, prodavatelji su pokrenuli Tužbu temeljem koje je Općinski sud u Puli dana 29. lipnja 2012. godine donesao Rješenje o zabilježbi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. Dana 25. ožujka 2013. godine, sa prodavateljima je zaključen Ugovor o reguliranju međusobnih odnosa kojim su se prodavatelji obvezali povući tužbu, a time i privremenu mjeru, kako bi Društvu omogućili realizaciju projekta izgradnje na predmetnoj nekretnini i njezinu prodaju, čime bi se u roku od najkasnije dvije godine podmirilo dugovanje.

30. OBRAČUNATE OBVEZE

(u kunama)	2013.	2012.
Obračunate obveze po Nadzoru Porezne uprave	655.077	-
	655.077	-

31. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA

Faktori financijskog rizika

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

/i/ Valutni i kamatni rizik

Društvo nije izloženo valutnom i kamatnom riziku jer su dani dugoročni i kratkoročni zajmovi, te primljeni kratkoročni zajmovi ugovoreni u domaćoj valuti i po fiksnim kamatnim stopama (Bilješke 16, 19 i 26).

/ii/ Kreditni rizik

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

/iii/ Rizik likvidnosti

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

/iv/ Procjena fer vrijednosti

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

32. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 13.02.2014. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Vodnjanu (k.č. 5980/2) u vrijednosti od 492.253,58 kuna te je 29.03.2014. godine prodan i suvlasnički dio nekretnine u Raklju (k.č. 67/2) za 87.998,08 kn. Ostvarenim prihodima od prodaje nekretnina omogućen je daljnji rad na realizaciji započetih projekata te pripremi novih uz pomoć vanjskih suradnika.

33. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Društva dana 09. travnja 2014. godine.

34. REVIZIJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Reviziju finansijskih izvještaja Društva za 2013. godinu obavila je revizorska tvrtka REVIDAS d.o.o., Vukovarska 47, Pula.

Za TERRA FIRMA d.d. Pula:

Matija Žagar, direktor Društva



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

NADZORNI ODBOR

Broj: NO-57-1/14

Pula, 24.04.2014.

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 57. sjednici održanoj 24.04.2014. donosi

ODLUKU o usvajanju Izvještaja Uprave o poslovanju u 2013. godini

Usvaja se Izvještaj Uprave o poslovanju u 2013. godini.

Predsjednik Nadzornog odbora
Zdravko Poljašević

TERRA FIRMA D.D.

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

NADZORNI ODBOR

Broj: NO-57-2/14

Pula, 24.04.2014.

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 57. sjednici održanoj 24.04.2014. donosi

ODLUKU o usvajanju revidiranih godišnjih financijskih izvješća za 2013. godinu

1. Usvaja se revidirano godišnje financijsko izvješće GFI-POD za društvo Terra Firma d.d. za 2013. godinu
2. Usvaja se revidirano godišnje financijsko izvješće GFI-POD za Grupu Terra Firma d.d. za 2013. godinu

Predsjednik Nadzornog odbora
Zdravko Poljašević

TERRA FIRMA D.D.

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

NADZORNI ODBOR

Broj: NO-57-3/14

Pula, 24.04.2014.

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 57. sjednici održanoj 24.04.2014. donosi

ODLUKU o usvajanju revizorskog izvješća za 2013. godinu

1. Usvaja se revizorsko izvješće o poslovanju društva Terra Firma d.d. u 2013. godini
2. Usvaja se revizorsko izvješće o poslovanju Grupe Terra Firma d.d. u 2013. godini.

Predsjednik Nadzornog odbora
Zdravko Rožarić


TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

NADZORNI ODBOR

Broj: NO-57-4/14

Pula, 24.04.2014.

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 57. sjednici održanoj 24.04.2014. donosi

ODLUKU

o usvajanju Kodeksa korporativnog upravljanja za 2013. godinu

Usvaja se Kodeks korporativnog upravljanja društva Terra Firma d.d. za 2013. godinu.

Predsjednik Nadzornog odbora
Zdravko Rožić


TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

NADZORNI ODBOR

Broj: NO-57-5/14

Pula, 24.04.2014.

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 57 sjednici održanoj 24.04.2014. donosi

ODLUKU

o prijedlogu rasporeda i pokrića gubitka Društva

1. Nadzorni odbor predlaže da se gubitak utvrđen u poslovnoj 2013. godini u iznosu od 1.558.330,68 kn rasporedi na poziciju prenesenog gubitka.
2. Nadzorni odbor predlaže da se pokriće gubitka izvrši kada Društvo bude ostvarilo dobit iz poslovanja.

Predsjednik Nadzornog odbora
Zdravko Poljašević

TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE