

**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

01.01.2014.

do

31.12.2014.

**Godišnji financijski izvještaj poduzetnika GFI-POD**

Matični broj (MB): 01924737

Matični broj subjekta (MBS): 040211518

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

Poštanski broj i mjesto: 52100

PULA

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

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 052-542236

Telefaks: 052-213186

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

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

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

u PDF formatu



(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

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

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2014.

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	39.634.703	20.649.424
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	<b>003</b>	0	0
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>		
3. Goodwill	<b>006</b>		
4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	<b>010</b>	20.595.406	11.877.438
1. Zemljište	<b>011</b>		
2. Građevinski objekti	<b>012</b>		
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>		29.674
5. Biološka imovina	<b>015</b>		
6. Predumovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>	76.349	76.349
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>	31.647	411
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	20.487.410	11.771.004
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	<b>020</b>	19.039.297	8.771.986
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>	18.447.997	8.180.686
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>022</b>		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>023</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>024</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>025</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>026</b>	591.300	591.300
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>027</b>		
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>028</b>		
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	<b>029</b>	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>030</b>		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	<b>031</b>		
3. Ostala potraživanja	<b>032</b>		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	1.802.433	1.614.854
I. ZALIHE (036 do 042)	<b>035</b>	0	122.106
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>		
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>		122.106
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		
5. Predumovi za zalihe	<b>040</b>		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>041</b>		
7. Biološka imovina	<b>042</b>		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	<b>043</b>	444.607	291.267
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>	13.935	143.750
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	156.854	103.976
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	<b>046</b>		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>047</b>		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>048</b>	14.020	10.163
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	259.798	33.378
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	<b>050</b>	1.332.907	1.190.507
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>	664.300	367.550
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>053</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>054</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>055</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>056</b>	668.607	822.957
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>		
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	<b>058</b>	24.919	10.974
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	748.707	748.707
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	42.185.843	23.012.985
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	40.804.683	21.748.480
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	36.000.000	36.000.000
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	231.785	231.785
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	231.785	231.785
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>	9.763.672	-5.689.521
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	-3.632.443	-5.190.774
1. Zadržana dobit	<b>073</b>		
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>	3.632.443	5.190.774
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	-1.558.331	-3.603.010
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>		
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>	1.558.331	3.603.010
VII. MANJINSKI INTERES	<b>078</b>		
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>080</b>		
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>081</b>		
3. Druga rezerviranja	<b>082</b>		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	0	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>084</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>085</b>		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>086</b>		
4. Obveze za predujmove	<b>087</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>088</b>		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>089</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>090</b>		
8. Ostale dugoročne obveze	<b>091</b>		
9. Odgođena porezna obveza	<b>092</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	1.381.160	1.264.505
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>	8.465	
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	42.800	2.500
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>096</b>		
4. Obveze za predujmove	<b>097</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>098</b>	12.346	29.374
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>099</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>100</b>		
8. Obveze prema zaposlenicima	<b>101</b>	24.983	73.997
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	664.547	530.815
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	<b>103</b>		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>	628.019	627.819
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>		
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	42.185.843	23.012.985
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	<b>109</b>		
2. Pripisano manjinskom interesu	<b>110</b>		

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

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2014. do 31.12.2014.

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	2.949.835	597.174
1. Prihodi od prodaje	112	2.886.303	580.252
2. Ostali poslovni prihodi	113	63.532	16.922
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	4.516.642	1.158.300
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	321.421	146.929
a) Troškovi sirovina i materijala	117	3.650	969
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	317.771	145.960
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	282.958	249.042
a) Neto plaće i nadnice	121	175.419	156.809
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	70.204	56.859
c) Doprinosi na plaće	123	37.335	35.374
4. Amortizacija	124		8.512
5. Ostali troškovi	125	288.115	142.035
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	97.109
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		97.109
7. Rezerviranja	129		
8. Ostali poslovni rashodi	130	3.624.148	514.673
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	66.069	73.275
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132	13.935	
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133	52.134	73.275
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		
5. Ostali financijski prihodi	136		
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	57.593	3.115.159
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138	600	3.029.147
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139	52.743	81.588
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141	4.250	4.424
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>		
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>		
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>		
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>		
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	3.015.904	670.449
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	4.574.235	4.273.459
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-1.558.331	-3.603.010
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	1.558.331	3.603.010
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-1.558.331	-3.603.010
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	1.558.331	3.603.010

<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
<b>0</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	<b>-1.558.331</b>	<b>-3.603.010</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	<b>-5.976.841</b>	<b>-16.444.597</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160		
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	-5.976.841	-16.444.597
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165		
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUH VATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>	<b>-1.195.368</b>	<b>-3.288.920</b>
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)</b>	<b>167</b>	<b>-4.781.473</b>	<b>-13.155.677</b>
<b>V. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	<b>-6.339.804</b>	<b>-16.758.687</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>VI. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2014 do 31.12.2014.

Obveznik: TERRA FIRMA d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	-1.588.331	-3.603.010
2. Amortizacija	002		8.512
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	0	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		153.340
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	0	2.950.272
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>-1.588.331</b>	<b>-490.886</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	114.487	116.655
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	251.653	
3. Povećanje zaliha	010		122.106
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>366.140</b>	<b>238.761</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (007-012)</b>	<b>013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (012-007)</b>	<b>014</b>	<b>1.954.471</b>	<b>729.647</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015	2.686.303	580.252
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016		
3. Novčani primici od kamata	017		
4. Novčani primici od dividendi	018		
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>2.686.303</b>	<b>580.252</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		6.950
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	0	
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>0</b>	<b>6.950</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (020-024)</b>	<b>025</b>	<b>2.686.303</b>	<b>573.302</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (024-020)</b>	<b>026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027		
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	0	223.400
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>0</b>	<b>223.400</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		81.000
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	707.995	
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>707.995</b>	<b>81.000</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (030-036)</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>142.400</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (036-030)</b>	<b>038</b>	<b>707.995</b>	<b>0</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	23.837	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	13.945
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.083	24.919
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	23.836	
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	0	13.945
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	24.919	10.974

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
za razdoblje od 1.1.2014 do 31.12.2014

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	-3.632.443	-5.190.774
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	-1.558.331	-3.603.010
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006	7.470.373	-5.689.521
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007	0	
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008	2.293.299	
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	40.804.683	21.748.480
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		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>	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



**TERRA FIRMA D.D.  
PULA**

**Revidirani godišnji financijski izvještaji  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2014.**





## **SADRŽAJ**

---

<b>Odgovornost za financijske izvještaje</b>	<b>1</b>
<b>Izvješće neovisnog revizora</b>	<b>2 - 3</b>
<b>Račun dobiti i gubitka s izvještajem o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>4</b>
<b>Izvještaj o financijskom položaju</b>	<b>5 - 6</b>
<b>Izvještaj o promjenama kapitala</b>	<b>7</b>
<b>Izvještaj o novčanom toku</b>	<b>8</b>
<b>Bilješke uz financijske izvještaje</b>	<b>9 - 32</b>
<b>Dodatak: Izvještaj Uprave o poslovanju u 2014. godini</b>	

## **ODGOVORNOST ZA FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

---

Uprava Društva dužna je osigurati da godišnji financijski izvještaji za 2014. 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 nezakonitosti.

Potpisano u ime Uprave Društva:



Matija Žagar, direktor

TERRA FIRMA d.d.

Mletačka 12  
52100 Pula

Pula, 27. travnja 2015. godine

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

### **Izvršće o financijskim izvještajima**

Obavili smo reviziju priloženih godišnjih financijskih izvještaja Društva "TERRA FIRMA" d.d. Pula, koji se sastoje od Izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine, Računa dobiti i gubitka s izvještajem o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaja o promjenama kapitala i Izvještaja o novčanom tijeku za tada završenu godinu te sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjenja (koji su priloženi na stranicama od 4 do 32.

### **Odgovornost Uprave za financijske izvještaje**

Uprava Društva odgovorna je za sastavljanje je za sastavljanje financijskih izvještaja koji pružaju istinit i objektivan prikaz u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja 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 financijskih izvještaja bez materijalno značajnih pogrešnih prikazivanja uslijed pogrešaka ili prijevara; izbor i primjenu prikladnih računovodstvenih politika i procjenjivanja koja su razumna u postojećim okolnostima.

### **Odgovornost revizora**

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

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

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

Osim toga, pročitali smo priloženo godišnje izvršće Društva za 2014. godinu kako bi mogli izraziti mišljenje o sukladnosti godišnjeg izvršća s priloženim financijskim izvještajima Društva za 2014. godinu.

### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji istinito i objektivno prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2014. godine, rezultate njegovog poslovanja i novčane tijekomove za tada završenu godinu, sukladno Zakonu o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

### **Isticanje pitanja**

Bez uvjetovanja našeg mišljenja, skrećemo pozornost na bilješke 18. i 23. uz financijske izvještaje, u kojima su iskazana potraživanja za dane zajmove društvu Terra Mediterranea d.d. Pula. Unatoč prolongaciji roka povrata zajmova, te osiguranju potraživanja zalogom nekretnine, smatramo da navedena potraživanja treba vrijednosno uskladiti.

### **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.

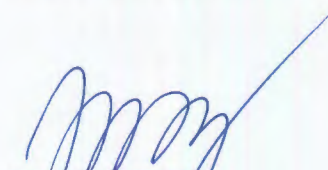
Revidas, revizija i konzalting,d.o.o.  
Vukovarska 47  
Pula

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

  
Sonja Košara  
prokurist



Pula, 27. travnja 2015.

  
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 2014.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Prihodi od prodaje	4	580.252	2.886.303
Ostali poslovni prihodi	5	16.922	63.532
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>597.174</b>	<b>2.949.835</b>
Troškovi sirovina i materijala		969	3.650
Ostali vanjski troškovi		151.824	316.575
<b>Materijalni troškovi</b>	6	<b>152.793</b>	<b>320.225</b>
<b>Troškovi osoblja</b>	7	<b>249.042</b>	<b>282.958</b>
<b>Amortizacija</b>	8	<b>8.512</b>	-
<b>Ostali troškovi</b>	9	<b>136.171</b>	<b>289.310</b>
<b>Vrijednosno uskladenje</b>	10	<b>97.109</b>	-
<b>Ostali poslovni rashodi</b>	11	<b>514.673</b>	<b>3.624.826</b>
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>4.187.447</b>	<b>4.517.319</b>
<b>Financijski prihodi</b>	12	<b>73.275</b>	<b>66.068</b>
<b>Financijski rashodi</b>	13	<b>3.115.159</b>	<b>56.915</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>670.449</b>	<b>3.015.903</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>4.273.459</b>	<b>4.574.234</b>
<b>GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>(3.603.010)</b>	<b>(1.558.331)</b>
Porez na dobit	14	-	-
<b>GUBITAK RAZDOBLJA</b>		<b>(3.603.010)</b>	<b>(1.558.331)</b>
<b>Ostali sveobuhvatni gubitak</b>		<b>(16.444.597)</b>	<b>(5.976.841)</b>
Porez na dobit		3.288.920	1.195.368
<b>Neto ostali sveobuhvatni gubitak</b>		<b>(13.155.677)</b>	<b>(4.781.473)</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNI GUBITAK</b>		<b>(16.758.687)</b>	<b>(6.339.804)</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:



Matija Žagar, direktor

Pula, 27. travnja 2015. godine

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

**TERRA FIRMA D.D. PULA****IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2014.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Oprema</b>	15	<b>29.674</b>	<b>31.236</b>
Zemljište	16	11.771.004	20.487.410
Ulaganja u tijeku	16	411	411
Predujmovi za nekretnine		76.349	76.349
<b>Ulaganja u nekretnine</b>		<b>11.847.764</b>	<b>20.564.170</b>
<b>Dugotrajna materijalna imovina</b>		<b>11.877.438</b>	<b>20.595.406</b>
Udjeli kod povezanih poduzetnika	17	8.180.686	18.447.997
Dani zajmovi, depoziti i slično	18	591.300	591.300
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>		<b>8.771.986</b>	<b>19.039.297</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>20.649.424</b>	<b>39.634.703</b>
<b>Zalihe</b>	19	<b>122.106</b>	-
Potraživanja od kupaca	20	103.976	156.854
Potraživanja od države i drugih institucija	21	10.163	14.020
Ostala potraživanja	22	177.128	273.733
<b>Potraživanja</b>		<b>291.267</b>	<b>444.607</b>
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima		367.550	520.550
Dani zajmovi, depoziti i slično		822.957	812.357
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	23	<b>1.190.507</b>	<b>1.332.907</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	24	<b>10.974</b>	<b>24.919</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>1.614.854</b>	<b>1.802.433</b>
<b>Troškovi budućeg razdoblja</b>	25	<b>748.707</b>	<b>748.707</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>23.012.985</b>	<b>42.185.843</b>

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

**TERRA FIRMA D.D. PULA****IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU - nastavak  
NA DAN 31. PROSINCA 2014.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni (upisani) kapital	26	36.000.000	36.000.000
Zakonske rezerve		231.785	231.785
Revalorizacijske rezerve	27	(5.689.521)	9.763.672
Preneseni gubitak	28	(5.190.774)	(3.632.443)
Gubitak poslovne godine	29	<u>(3.603.010)</u>	<u>(1.558.331)</u>
		<b>21.748.480</b>	<b>40.804.683</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>			
Obveze za zajmove, depozite i slično	30	2.500	50.665
Obveze prema dobavljačima	31	29.374	12.946
Obveze prema zaposlenicima	32	73.997	26.171
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		885	5.859
Ostale obračunate obveze	33	<u>627.819</u>	<u>630.442</u>
		<b>734.575</b>	<b>726.083</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>			
Obračunate obveze	34	<u>529.930</u>	<u>655.077</u>
		<b>23.012.985</b>	<b>42.185.843</b>

Potpisano u ime Uprave Društva:



Matija Žagar, direktor

Pula, 27. travnja 2015. godine

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

**TERRA FIRMA D.D. PULA****IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2014.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Zakonske rezerve</b>	<b>Revaloriza - cijske rezerve</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Gubitak tekuće godine</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2012.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>15.740.513</b>	<b>(3.379.056)</b>	<b>(253.387)</b>	<b>48.339.855</b>
Revalorizacija ulaganja u nekretnine	-	-	(3.423.649)	-	-	(3.423.649)
Ukidanje revalorizacije zbog prodaje nekretnina	-	-	(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)
<b>31. prosinca 2013.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>9.763.672</b>	<b>(3.632.443)</b>	<b>(1.558.331)</b>	<b>40.804.683</b>
Revalorizacija ulaganja u nekretnine	-	-	(6.965.823)	-	-	(6.965.823)
Ukidanje revalorizacije zbog prodaje nekretnina	-	-	(1.249.206)	-	-	(1.249.206)
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	(8.229.568)	-	-	(8.229.568)
Isknjiženje revalorizacije poslovnog udjela Lepi kraji d.o.o.	-	-	991.404	-	-	991.404
Raspored gubitka 2013. godine	-	-	-	(1.558.331)	1.558.331	-
Gubitak 2014. godine	-	-	-	-	(3.603.010)	(3.603.010)
<b>31. prosinca 2014.</b>	<b><u>36.000.000</u></b>	<b><u>231.785</u></b>	<b><u>(5.689.521)</u></b>	<b><u>(5.190.774)</u></b>	<b><u>(3.603.010)</u></b>	<b><u>21.748.480</u></b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja



**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU - indirektna metoda  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2014.**

(u kunama)	2014.	2013.
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
Gubitak prije poreza	(3.603.010)	(1.558.331)
Amortizacija	8.512	-
Povećanje kratkoročnih obveza	56.657	-
Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	153.340	-
Ostalo povećanje novčanog tijeka	1.183.399	3.946.116
<b>Ukupno (smanjenje) /povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(2.201.102)</b>	<b>2.387.785</b>
Povećanje zaliha	(122.106)	-
Smanjenje kratkoročnih obveza	-	(708.041)
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	-	(251.656)
Ostalo smanjenje novčanog tijeka	(125.147)	(748.707)
<b>Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(247.253)</b>	<b>(1.708.404)</b>
<b>NETO (SMANJENJE) / POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(2.448.355)</b>	<b>679.381</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani primici od prodaje nekretnina	580.252	2.886.303
Ostalo povećanje novčanog tijeka od investicijskih aktivnosti	1.779.941	-
<b>Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti</b>	<b>2.360.193</b>	<b>2.886.303</b>
Izdaci za kupnju dugotrajne materijalne imovine	(20.018)	(31.236)
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	-	(2.553.192)
<b>Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>	<b>(20.018)</b>	<b>(2.584.428)</b>
<b>NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>2.340.175</b>	<b>301.875</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Ostali primici od financijskih aktivnosti	142.400	-
<b>Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti</b>	<b>142.400</b>	<b>-</b>
Novčani izdaci za otplatu zajmova	(48.165)	(61.523)
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	-	(895.897)
<b>Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti</b>	<b>(48.165)</b>	<b>(957.420)</b>
<b>NETO POVEĆANJE /(SMANJENJE) / NOVČANOG TIJEKA OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>94.235</b>	<b>(957.420)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>24.919</b>	<b>1.083</b>
<b>(Smanjenje) / Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>(13.945)</b>	<b>23.836</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>10.974</b>	<b>24.919</b>

## **1. OPĆE INFORMACIJE**

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

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

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

Sjedište društva je u Puli, Mletačka 12.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2014. godine prikazana je u bilješci 26.

Društvo ima uloge u slijedećim povezanim društvima (bilješka 18):

Naziv društva	Vlasništvo (%)
Rakalj d.o.o., Pula	100,00 %
Terra Tison d.o.o., Pula	100,00 %
T.F. 1 Kavran d.o.o., Pula	100,00 %

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 2014. godine bilo zaposleno dvoje djelatnika na pola radnog vremena.

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

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

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 01.01.2014. do 31.12.2014. godine, kretala se u rasponu od najniže 81,55 kn do najviše 209,99 kn, odnosno u prosjeku po cijeni od 142,48 kn po dionici. Zadnja vrijednost dionice od 23.12.2014., kada je zabilježena zadnja transakcija na Zagrebačkoj burzi u 2014. godini, iznosila je 149,00 kuna.

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

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.

U veljači 2015. godine ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u Galizani, k.č. 501/524, 501/525 i 501/528 u vrijednosti od 424.520,58 kn.

Nastavljene su konzultacije sa uredima za prostorno uređenje lokalnih samouprava kao i pregovori sa susjednim vlasnicima zemljišta koje graniče sa zemljištima iz portfelja Društva radi okrupnjavanja zemljišta u smislu bolje realizacije projekta i lakše prodaje.

Radi se na proširivanju djelatnosti društva u smislu realizacije projekta i prodaje nekretnina koje nisu u vlasništvu društva radi ostvarivanja dodatnih financijskih prihoda 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, daljnji plan poslovanja Terra Firme d.d. biti će usmjeren upravo prema izradi projekata turističke i društvene namjene.

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

## **2. STRUKTURA IMOVINE DRUŠTVA**

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

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

Rizici povezani s ulaganjima i strukturom imovine Društva su sljedeći:

- 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;

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**

---

- 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 dopijevaju u roku ne duljem od dvanaest mjeseci i koji se mogu u svakom trenutku razročiti. Najviše 20% neto vrijednosti imovine može se položiti kao depozit u jednu te istu ovlaštenu banku.

**2.1.5. Opcijski i terminski poslovi**

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

**3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

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

**3.1. Izjava o usklađenosti**

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

Standardi, tumačenja i dodaci koji su izdani od IASB-a i usvojeni od strane Europske unije te su stupili na snagu :

MSFI 10 - Konsolidirani financijski izvještaji (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

MSFI 11 - Zajednički poduhvati (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

MSFI 12 - Objava ulaganja u ostala društva (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

Izmjene MSFI-a 10, MSFI-a 11 i MSFI-a 12 - vodič kroz prijelazne odredbe (primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

MRS 27 i MRS 28 - izmjene zbog izdavanja gore navedenih standarda za konsolidaciju (primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

Izmjene MRS-a 32 - Financijski instrumenti: prezentiranje - dopune i upute o prijeboju financijske imovine i financijskih obveza (primjenjive za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

Izmjene MRS-a 36 - Umanjenje imovine - pojašnjenje opsega objave podataka (primjenjive za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije).

IFRIC 21 - Pristojbe - obvezujući događaj koji uzrokuje obvezu plaćanja pristojbe kako je definirana zakonodavstvom (primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 17. lipnja ili kasnije).

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

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

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja, bila su izdana sljedeća tumačenja i standardi koji još nisu na snazi i nisu ranije primijenjeni od strane Društva za godinu završenu 31. prosinca 2014. godine.

MSFI 14 - Razgraničenja (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2016. ili kasnije).

MSFI 15 - Prihodi od ugovora s kupcima (novi standard primjenjiv za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2017. ili kasnije).

Izmjene MSFI-a 7 Financijski instrumenti: objavljivanje - izmjene koja zahtijevaju objave uz prvu primjenu MSFI-a 9 za koji je odgođeno definiranje datuma obvezne primjene).

MSFI 9 - Financijski instrumenti (novi standard za koji je odgođeno definiranje datuma obvezne primjene)

Godišnja unapređenja MSFI-eva 2010.-2012. (MSFI 2, MSFI 3, MSFI 8, MSFI 13, MRS 16, MRS 24, i MRS 38) - prema IASB-u primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. srpnja 2014. ili kasnije, nisu usvojena od strane EU.

Godišnja unapređenja MSFI-eva 2011.-2013. (MSFI 1, MSFI 3, MSFI 13 i MRS 40) - prema IASB-u primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2014. ili kasnije, nisu usvojena od strane EU.

Godišnja unapređenja MSFI-eva 2012.-2014. (MSFI 5, MSFI 7, MRS 10 i MRS 34) - prema IASB-u primjenjiva za razdoblja koja počinju na dan 1. siječnja 2016. ili kasnije, nisu usvojena od strane EU.

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

### **3.2. Osnove sastavljanja**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

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

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

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

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

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su na nekonsolidiranoj osnovi.

### **3.4. Izvještajna valuta**

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

### **3.5. Priznavanje prihoda**

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

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

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

### **3.6. Priznavanje rashoda**

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

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

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

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

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

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

Na 31. prosinca 2014. godine službeni tečaj hrvatske kune bio je 7,661 za 1 euro (31. prosinca 2013. godine 7,638 kn).

### **3.9. Porez na dobit**

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

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

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

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

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

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

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

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



**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**

---

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

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

### **3.11. Oprema**

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

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

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

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

### **3.12. Ulaganja u 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.

### **3.13. Ulaganja u vrijednosne papire**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

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

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

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

**3.14. Potraživanja iz poslovanja**

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

**3.15. Novac i novčani ekvivalenti**

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

**3.16. Dionički kapital**

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

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

**3.17. Posudbe**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

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

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

**3.18. Rezerviranja**

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

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

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

**3.19. Raspodjela dividendi**

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

**3.20. Potencijalne obveze i imovina**

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

**3.21. Usporedni iznosi**

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

**3.22. Događaji nakon datuma bilance**

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**
**4. PRIHODI OD PRODAJE**

(u kunama)	2014.	2013.
Prihodi od prodaje nekretnina /i/	580.252	2.886.303
	<b>580.252</b>	<b>2.886.303</b>

/i/ Prihodi su ostvareni prodajom nekretnina temeljem zaključenih kupoprodajnih ugovora sa fizičkim osobama u veljači i ožujku 2014. godine (bilješka 16 /ii/).

**5. OSTALI POSLOVNI PRIHODI**

(u kunama)	2014.	2013.
Prihodi od otpisa obveza	2.622	63.532
Prihodi od najamnine	14.300	-
	<b>16.922</b>	<b>63.532</b>

**6. MATERIJALNI TROŠKOVI**

(u kunama)	2014.	2013.
<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>969</b>	<b>3.650</b>
Intelektualne usluge /i/	70.837	175.149
Usluge grafičkog dizajna	9.538	42.839
Naknade Nadzornom tijelu i institucijama /ii/	27.398	27.400
Geodetske usluge i usluge pripreme terena	-	29.000
Troškovi oglašavanja i izrade web stranica	13.970	18.578
Troškovi najma poslovnog prostora	15.000	9.130
Telefon i poštarina	10.247	9.929
Ostalo	4.834	4.550
<b>Ostali vanjski troškovi</b>	<b>151.824</b>	<b>316.575</b>
	<b>152.793</b>	<b>320.225</b>

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

/ii/ Unutar iskazanih troškova, iznos od 11.398 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 2014.**


---

**7. TROŠKOVI OSOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Neto plaće i nadnice	156.809	175.419
Porezi i doprinosi <i>iz</i> plaće /i/	56.859	70.204
Doprinosi <i>na</i> plaću /i/	35.374	37.335
	<b>249.042</b>	<b>282.958</b>

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

**8. AMORTIZACIJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Amortizacija opreme (bilješka 15)	8.512	-
	<b>8.512</b>	<b>-</b>

**9. OSTALI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Naknade Nadzornom odboru (bruto)	40.607	146.091
Ostali troškovi zaposlenih /i/	82.149	114.130
Troškovi platnog prometa	3.098	5.251
Ostali porezi i doprinosi	3.793	6.342
Ostalo	6.524	17.496
	<b>136.171</b>	<b>289.310</b>

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**

---

**10. VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE KRATKOTRAJNE IMOVINE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Vrijednosno usklađenje potraživanja (bilješka 20)	97.109	-
	<b>97.109</b>	<b>-</b>

**11. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Nabavna vrijednost prodanih nekretnina	514.278	3.624.148
Naknadno utvrđeni rashodi proteklih godina	395	678
	<b>514.673</b>	<b>3.624.826</b>

**12. FINANCIJSKI PRIHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Prihodi od kamata	73.275	65.818
Prihodi od tečajnih razlika	-	250
	<b>73.275</b>	<b>66.068</b>

**13. FINANCIJSKI RASHODI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Rashodi od otpisa udjela (bilješka 17)	3.029.147	-
Trošak kamata	81.588	53.341
Ostali financijski rashodi	4.424	3.574
	<b>3.115.159</b>	<b>56.915</b>

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**
**14. POREZ NA DOBIT**

(u kunama)	2014.	2013.
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>	<b>(3.603.010)</b>	<b>(1.558.331)</b>
Uvećanje Dobiti / Smanjenje gubitka	3.128.885	4.548
Smanjenje dobiti / Povećanje gubitka	-	-
<b>Gubitak nakon smanjenja i uvećanja</b>	<b>(474.125)</b>	<b>(1.553.782)</b>
Preneseni porezni gubitak /i/	(3.471.951)	(3.665.011)
<b>Porezni gubitak za prijenos /i/</b>	<b>(3.946.076)</b>	<b>(5.218.793)</b>

/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.

**15. OPREMA**

(u kunama)	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
<b>Nabavna vrijednost</b>			
Na dan 31. prosinca 2013.	-	31.236	31.236
Povećanja	7.118	-	7.118
Prijenos sa imovine u pripremi	31.236	(31.236)	-
Prijenos na troškove	(168)	-	(168)
Na dan 31. prosinca 2014.	<b>38.186</b>	-	<b>38.186</b>
<b>Ispravak vrijednosti</b>			
Na dan 31. prosinca 2013.	-	-	-
Amortizacija	8.512	-	8.512
Na dan 31. prosinca 2014	<b>8.512</b>	-	<b>8.512</b>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>			
Na dan 31. prosinca 2014.	<b>29.674</b>	-	<b>29.674</b>
Na dan 31. prosinca 2013.	-	31.236	31.236

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**
**16. ULAGANJA U NEKRETNINE**

( u kunama)	Zemljište	Ulaganja u tijeku	Ukupno
<b>Na dan 31. prosinca 2012.</b>	<b>28.995.952</b>	<b>411</b>	<b>28.996.363</b>
Revalorizacija vrijednosti nekretnina	(3.423.650)	-	(3.423.650)
Otuđenje	(5.084.892)	-	(5.084.892)
<b>Na dan 31. prosinca 2013.</b>	<b>20.487.410</b>	<b>411</b>	<b>20.487.821</b>
Povećanje	12.900	-	12.900
Revalorizacija vrijednosti nekretnina /i/	(6.965.823)	-	(6.965.823)
Otuđenje /ii/	(1.763.483)	-	(1.763.483)
<b>Na dan 31. prosinca 2014.</b>	<b>11.771.004</b>	<b>411</b>	<b>11.771.415</b>

/i/ Vrijednost nekretnina na dan 31.12.2014. godine iskazana je na temelju izračuna tržišne vrijednosti nekretnina po m<sup>2</sup>, a koja proizlazi iz Elaborata o procjeni nekretnina koje su za potrebe Društva utvrdili nezavisni procjenitelji - stalni sudski vještaci građevinske struke.

/ii/ Isknjiženje zemljišta izvršeno je na k.č. 5980/2 zk.ul.8108 k.o. Vodnjan temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 13.02.2014. godine te na k.č. 67/3 zk.ul.1432 k.o. Rakalj temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 28.03.2014. godine.

Analitička struktura ulaganja u nekretnine je slijedeća:

OPIS					
Red br.	k.č.	k.o.	m <sup>2</sup>	Trošak nabave 31.12.2014.	Fer vrijednost 31.12.2014.
1.	1728/2	Vodnjan	3.350	1.001.981	1.456.917
2.	257/3	Štinjan	5.275	1.872.226	2.677.665
3.	862/78	Medulin	1.212	615.246	720.280
4.	129/25, 129/4, 129,12	Ližnjan	6.375	3.803.000	3.012.549
5.	501/525-526- 524-528	Galižana	2.296	1.124.727	600.946
6.	257/12	Štinjan	3.515	1.493.621	1.784.094
7.	67/3	Rakalj	3.970	1.191.998	685.834
8.	126/17	Ližnjan	1.405	968.806	663.942
9.	1484/4	Rakalj	854	17.926	6.860
10.	1481/1-9	Rakalj	20.155	426.128	161.916
<b>Ukupno</b>				<b>12.515.660</b>	<b>11.771.004</b>

Razlika između troška nabave i fer vrijednosti ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost nerealiziranih gubitaka u iznosu od 744.656 kuna (bilješka 27).



**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**
**17. UDJELI KOD POVEZANIH PODUZETNIKA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Ulaganja u poslovne udjele /i/	8.180.686	18.447.997
	<b>8.180.686</b>	<b>18.447.997</b>

/i/ Sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Ljubljani St 2889/2014 od 21. kolovoza 2014. godine, prema kojem je otvoren i zaključen stečajni postupak nad društvom "Lepi kraji" d.o.o. sa sjedištem u Ljubljani, Slovenija, a čiji je 100%-tni vlasnik Terra firma d.d. Pula, Uprava Društva je donijela Odluku o isknjiženju poslovnog udjela. Po isknjiženju revalorizacijskih rezervi s osnove ulaganja u poslovne udjele, razlika je evidentirana na teret financijskih rashoda (bilješka 13).

U nastavku se daje prikaz ulaganja u povezana društva na dan 31.12.2014.:

<b>Naziv društva</b>	<b>% vlasništva</b>	<b>Aktivnost</b>	<b>Vrijednost neto imovine u trenutku stjecanja</b>	<b>Trošak ulaganja</b>	<b>Višak troška stjecanja nad neto imovinom</b>	<b>Neto imovina na dan 31.12.2014.</b>
Rakalj d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	7.549.000	8.340.535	791.535	5.188.636
Terra Tison d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	1.500.257	2.403.500	903.243	1.579.763
T.F.-1 Kavran d.o.o. Pula	100%	Nekretnine	20.000	41.216	21.216	1.412.287
			<b>11.879.695</b>	<b>13.814.398</b>	<b>1.715.994</b>	<b>8.180.686</b>

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Terra Mediterranea d.d. Pula /i/	591.300	591.300
	<b>591.300</b>	<b>591.300</b>

/i/ Sredstva su doznačena temeljem Ugovora o zajmu sklopljenog 29. siječnja 2010. godine, na rok od 4 godine i uz kamatnu stopu od 4% godišnje. Dana 29. siječnja 2014. godine sklopljen je I Aneks Ugovora o zajmu, kojim je rok povrata zajma prolongiran do 31.12.2015. godine. Kao osiguranje povrata zajma, Društvo je izvršilo upis hipoteke na zemljište u vlasništvu Terra Mediterranee d.d. u iznosu od 1.500.000 kuna.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**


---

**19. ZALIHE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Ulaganja u dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji /i/	122.106	-
	<b>122.106</b>	<b>-</b>

/i/ Iskazani iznos predstavlja vrijednost izvršenih geodetskih usluga te usluga izrade konceptualnih i idejnih projekata za građenje dva stambeno poslovne građevine ugostiteljsko turističke namjene na građevinskim česticama u naselju Hreljići i Ližnjan.

**20. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Kupci u zemlji	103.976	156.854
	<b>103.976</b>	<b>156.854</b>

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Potraživanja za pretporez	10.163	13.625
Ostalo	-	395
	<b>10.163</b>	<b>14.020</b>

**22. OSTALA POTRAŽIVANJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Potraživanja temeljem preuzimanja duga	174.760	176.625
Potraživanja stečena asignacijom /i/	-	97.108
Ostalo	2.368	-
	<b>177.128</b>	<b>273.733</b>

/i/ Potraživanja su nastala temeljem Ugovora o asignaciji zaključenih 2013. godine sa povezanim društvom Lepi kraji d.o.o. Ljubljana i njegovim dobavljačima. S obzirom da je nad spomenutim društvom u kolovozu 2014. godine okončan stečaj (vidi bilješku 17), Uprava Društva je donijela Odluku o vrijednosnom usklađenju potraživanja na teret rashoda razdoblja (bilješka 10).

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**
**23. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	100.050	255.050
Rakalj d.o.o. Pula	267.500	265.500
<b>Dani zajmovi povezanim poduzetnicima</b>	<b>367.550</b>	<b>520.550</b>
Terra Mediterranea d.d., Pula	432.397	452.397
Loborika d.o.o. Pula	267.160	292.960
T.M. 1 Škicini d.o.o. Pula	31.500	31.500
Fizičke osobe – djelatnici	91.900	35.500
<b>Dani zajmovi, depoziti i slično</b>	<b>822.957</b>	<b>812.357</b>
	<b>1.190.507</b>	<b>1.332.907</b>

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, rok povrata zajmova produžen je do 31. prosinca 2015. godine.

**24. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Žiro računi	10.923	24.902
Blagajna	51	17
	<b>10.974</b>	<b>24.919</b>

**25. TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Obračunati troškovi po Nadzoru Porezne uprave /i/	748.707	748.707
	<b>748.707</b>	<b>748.707</b>

/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.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**


---

**26. 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 2014. godine je slijedeća:

	<u>u %</u>
Financijske institucije	58,32
Inozemne fizičke osobe	32,81
Domaće fizičke osobe	7,16
Trgovačka društva	1,71
	<u>100,00</u>

**27. REVALORIZACIJSKE REZERVE**

<u>(u kunama)</u>	<u>2014.</u>	<u>2013.</u>
Nerealizirani (gubici)/dobici od ulaganja u nekretnine	(744.656)	7.470.373
Nerealizirani (gubici)/dobici od ulaganja u povezana društva	<u>(4.944.865)</u>	<u>2.293.299</u>
	<b><u>(5.689.521)</u></b>	<b><u>9.763.672</u></b>

Struktura nerealiziranih (gubitaka)/dobitaka Društva u razdoblju od 01.01.2014. do 31.12.2014. je slijedeća:

<u>Redni broj</u>	<u>Opis</u>	<u>Ukupno nerealizirani gubici/(dobici) na dan 31.12.2014.</u>
<b><u>Nerealizirani (gubici)/dobici od ulaganja u nekretnine</u></b>		
1.	1728/2, k.o. Vodnjan	454.936
2.	257/3, k.o. Štinjan	805.439
3.	862/78, k.o. Medulin	105.034
4.	129/25, 129/4, 129,12, k.o. Ližnjan	(790.451)
5.	501/525-526-524-528, k.o. Galižana	(523.781)
6.	257/12, k.o. Štinjan	290.473
7.	67/3, k.o. Rakalj	(506.164)
8.	126/17 Ližnjan	(304.864)
9.	1484/4, k.o. Rakalj	(11.066)
10.	1481/1-9, k.o. Rakalj	<u>(264.212)</u>
	<b>Ukupno</b>	<b><u>(744.656)</u></b>

---

## TERRA FIRMA D.D., PULA

### BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2014.

---

#### Nerealizirani (gubici)/dobici od ulaganja u udjele

1.	Poslovni udjel - Rakalj d.o.o.	(3.151.898)
2.	Poslovni udjel - Tera Tison d.o.o.	(823.738)
3.	Poslovni udjel - T.F. 1 - Kavran d.o.o.	<u>(969.229)</u>
	<b>Ukupno</b>	<b><u>(4.944.865)</u></b>

**Ukupno nerealizirani gubici od ulaganja** **(5.689.521)**

#### 28. PRENESENI GUBITAK

**(u kunama)** **2014.**

---

31. prosinca prethodne godine	<b>(3.632.443)</b>
Gubitak 2013. godine (bilješka 29)	<u>(1.558.331)</u>
31. prosinca tekuće godine	<b><u>(5.190.774)</u></b>

#### 29. GUBITAK POSLOVNE GODINE

Poslovanje Društva tijekom 2014. godine rezultiralo je gubitkom u iznosu od 3.603.010 kuna (2013. 1.558.331 kune).

Sukladno Odluci Glavne Skupštine Društva održanoj 15. srpnja 2014. godine, iskazani gubitak za 2013. godinu raspoređen je u preneseni gubitak.

#### 30. OBVEZE ZA ZAJMOVE, DEPOZITE I SLIČNO

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Terra Tison d.o.o.	-	7.865
Rakalj d.o.o.	-	-
T.F. 1 – Kavran d.o.o.	-	-
<b>Obveze prema povezanim poduzetnicima</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>7.865</u></b>
Loborika d.o.o.	-	36.800
In dividuo d.o.o.	1.500	1.500
Ostalo - fizičke osobe	1.000	4.500
<b>Obveze za zajmove</b>	<b><u>2.500</u></b>	<b><u>42.800</u></b>
	<b><u>2.500</u></b>	<b><u>50.665</u></b>

Povraj zajmova izvršen je 02. travnja 2015. godine.

---

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.****31. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Dobavljači u zemlji	<u>29.374</u>	<u>12.946</u>

**32. OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Obveze za neto plaće /i/	67.835	14.653
Obveze za poreze i doprinose iz i na plaće	-	1.187
Ostale obveze prema zaposlenima	<u>6.162</u>	<u>10.331</u>
	<u><b>73.997</b></u>	<u><b>26.171</b></u>

/i/ Unutar iskazanog salda, obveza za neto plaću za prosinac 2014. godine u iznosu od 8.278 kuna podmirena je u siječnju 2015. godine, dok se preostali iznos odnosi na obvezu neto plaće direktora Društva za razdoblje od siječnja do srpnja 2014. godine.

**33. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Obveze po osnovi sudskog spora /i/	627.819	627.819
Ostale obveze	<u>-</u>	<u>2.623</u>
	<u><b>627.819</b></u>	<u><b>630.442</b></u>

/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 donio 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 je u roku od dvije godine trebalo biti podmireno dugovanje. Kako je tijekom 2014. godine došlo do promjene zakona o prostornom uređenju, Općina Ližnjan još nije donijela i usvojila UPU plan, što je blokiralo mogućnost realizacije Ugovora. Sa prodavateljem je postignut novi dogovor za produženje roka povrata duga.

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2014.**

---

**34. OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
Obračunate obveze po Nadzoru Porezne uprave /i/	<u>529.930</u>	<u>655.077</u>
	<b><u>529.930</u></b>	<b><u>655.077</u></b>

/i/ Otplata poreznog duga, za koji je dana 04.02.2014. godine Ministarstvo financija – porezna uprava donijela Rješenje o odobrenom reprogramu, odvija se sukladno utvrđenom otplatnom planu na rok od 36 mjeseci.

**35. 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 18, 23 i 30).

*/ii/ Kreditni rizik*

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

*/iii/ Rizik likvidnosti*

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

*/iv/ Procjena fer vrijednosti*

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

**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

**36. TRANSAKCIJE S POVEZANIM DRUŠTVIMA**

Kako je opisano u bilješki 1., u okviru redovnog poslovanja, Društvo (Matica) obavlja poslove s povezanim društvima u sastavu Grupe.

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
<b>Financijski prihodi (bilješka 12)</b>		
-Rakalj d.o.o. Pula	10.960	4.986
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	5.147	8.949
	<b>16.107</b>	<b>13.935</b>
<b>Financijski rashodi (bilješka 13)</b>		
- Terra Tison d.o.o. Pula	542	481
-Rakalj d.o.o. Pula	113	113
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	32	-
	<b>687</b>	<b>594</b>

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2014.</b>	<b>2013.</b>
<b>Potraživanja od kupaca (bilješka 20)</b>		
- Rakalj d.o.o. Pula	19.910	8.949
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	10.133	4.986
	<b>30.043</b>	<b>13.935</b>
<b>Dani zajmovi (bilješka 23)</b>		
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	100.050	255.050
Rakalj d.o.o. Pula	267.500	265.500
	<b>367.550</b>	<b>520.550</b>
<b>Ostala potraživanja (Bilješka 22)</b>		
Rakalj d.o.o. Pula	<b>89.593</b>	<b>89.593</b>
<b>Obveze prema dobavljačima (Bilješka 31)</b>		
- Terra Tison d.o.o. Pula	2	481
-Rakalj d.o.o. Pula	32	113
- T.F. 1 Kavran d.o.o. Pula	-	7
	<b>34</b>	<b>601</b>

---



**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2014.**

---

**37. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Dana 16.02.2015. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Galižani, k.č. 501/524, 501/525 i 501/528 u vrijednosti od 424.520,58 kn. Ostvareni prihod od prodaje nekretnine omogućio je nastavak tekućeg poslovanja društva, te povrat duga Poreznoj upravi nastalog temeljem poreznog nadzora, a za koji se vodi sudski postupak.

**38. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE**

Procjene se kontinuirano vrednuju i zasnivaju se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u slijedećoj financijskoj godini.

***a) Značajne računovodstvene procjene i izvori***

***Porez na dobit***

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

***Umanjenje vrijednosti potraživanja***

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

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

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

**39. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Društva dana 27. travnja 2015. godine.

**40. REVIZIJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Reviziju financijskih izvještaja Društva za 2014. godinu obavila je revizorska tvrtka REVIDAS d.o.o., Vukovarska 47, Pula.

Za TERRA FIRMA d.d. Pula:



Matija Žagar, direktor društva

## IZVJEŠTAJ UPRAVE O POSLOVANJU U 2014. GODINI

Društvo je na dan 31.12.2014. godine u svom portfelju imalo ukupno deset 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 stečaju.

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 31.12.2014. godine u ukupnom neto iznosu od 21.748.479,99 kn sastojala se od:

- 54,12% nekretnina procijenjene vrijednosti 11.771.003,63 kn,
- 37,61% odnosno 8.180.685,88 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. u stečaju,
- 0,14% imovine odnosno 29.674,26 kn odnosi se na osnovna sredstva
- 0,05 % imovine odnosno 10.973,95 kn gotovine na računu Društva
- 13,33% imovine odnosno 2.898.130,05 kn odnosi se na potraživanja Društva.

Društvo je na dan 31.12.2014. godine imalo ukupno 110 dioničara.

U razdoblju od 01.01.2014. – 31.12.2014. godine protrgovano je sa 968 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 142,48 kn po dionici, te je ostvaren promet od 137.926,28 kn.

Društvo je u toku 2014. godine imalo dvoje zaposlenih. Predsjednik Uprave-direktor Društva je Matija Žagar. Sastav Nadzornog odbora je: 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 2014. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajedno izradile HANFA i Zagrebačka burza. Sve informacije o izdavatelju objavljujane su 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).

Najznačajniji troškovi poslovanja društva tijekom promatranog razdoblja jesu:

- Troškovi računovodstva, troškovi procjena nekretnina odvjetnički i javnobilježnički troškovi, troškovi geodeta, troškovi izrade projekta, troškovi posredovanja pri prodaji nekretnina, 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
- Otplata poreznog duga prema nagodbi sa Republikom Hrvatskom
- Ostali troškovi: troškovi najma poslovnog prostora, troškovi održavanja depozitorija, troškovi Burze, troškovi objave informacija o izdavatelju, troškovi marketinga, sve u stvarnoj visini.

Najznačajnije aktivnosti u društvu Terra Firma d.d. u 2014. godini su slijedeće:

- Društvo Terra Firma d.d. je tijekom 2014. godine ostvarilo prihode od prodaje dvije nekretnine iz svog portfelja: zemljište u Vodnjanu, k.č. 5980/2, ukupne površine 2.122 m<sup>2</sup>, te suvlasnički dio od 359/4575 dijela nekretnine u Hreljićima, k.č. 67/3. Ostvareni prihodi su omogućiti ulaganje u postojeće i u pripremu novih projekata.
- U suradnji s Općinom Marčana i Županijskim uredom za prostorno uređenje radilo se na realizaciji projekta naselja za starije osobe u naselju Rakalj, te se istovremeno intenzivno radilo na realizaciji kupoprodaje nekretnine u Raklju.
- Rješavale su se pravne procedure za pojedine nekretnine, a vezane za problem suvlasništva, pristupne ceste i infrastrukture, te su pokrenuti su postupci za izradu Urbanističkog plana uređenja u općinama u kojima se nalaze naše nekretnine: Općina Medulin (aktivno se sudjelovalo radi problema izgradnje na zemljištu u naselju Mukalba), Općina Ližnjan (riješeni su problemi oko izgradnje ceste, te su definirane dvije trase prilazne ceste za naše zemljište u Ližnjanu), dobivena je suglasnost Općine Marčana za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja za područje Krase, Općina Štinjan (pokrenuti su pregovori sa vlasnicima susjednih parcela na području UPU Štinjan vezano za poslovnu suradnju).
- Radilo se na parcelacijskom elaboratu i provedbi istog u katastar i zemljišnim knjigama za projekt Hreljići.
- Napravljen je idejni projekt i 3D vizualizacija za projekt villa Ližnjan.
- Prikupljeni su dokumenti županijskog ureda za prostorno uređenje za svaku pojedinu k.č. iz portfelja društva.
- Započeti su pregovori sa vanjskim suradnicima oko financiranja gradnje objekata na nekretninama iz portfelja društva.
- Napravljen je ugovor sa Općinom Marčana za rekonstrukciju prometnice u Kavranu, te su pokrenuti pregovori oko eventualnog otkupa zemljišta u Kavranu koje graniči sa našom parcelom.
- Pokrenut je postupak stečaja nad povezanim društvom Lepi Kraji d.o.o.
- Održana je Glavna skupština društva dana 15.07.2014.
- Napravljene su nove procijene nekretnina, koje su implementirane u financijski izvještaj sa 31.12.2014. godine.
- U suradnji sa vanjskim suradnicima (arhitektima, geodetima) pripremali su se novi projekti na perspektivnim nekretninama.
- Pojačale su se marketinške i prezentacijske aktivnosti, te se Intenzivno radilo na prodaji nekretnina i projekata iz portfelja društva

## 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 2014. 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

## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-69-1/15**

**Pula, 27.04.2015.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 69. sjednici održanoj 27.04.2015. donosi

### **ODLUKU o usvajanju Izvještaja Uprave o poslovanju u 2014. godini**

Usvaja se Izvještaj Uprave o poslovanju u 2014. godini.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

TERRA FIRMA D.D.

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-69-2/15**

**Pula, 27.04.2015.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 69. sjednici održanoj 27.04.2015. donosi

### **ODLUKU** **o usvajanju revidiranih godišnjih financijskih izvješća za 2014. godinu**

1. Usvaja se revidirano godišnje financijsko izvješće GFI-POD za društvo Terra Firma d.d. za 2014. godinu
2. Usvaja se revidirano godišnje financijsko izvješće GFI-POD za Grupu Terra Firma d.d. za 2014. godinu

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

TERRA FIRMA D.D.

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-69-3/15**

**Pula, 27.04.2015.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 69. sjednici održanoj 27.04.2015. donosi

### **ODLUKU o usvajanju revizorskog izvješća za 2014. godinu**

1. Usvaja se revizorsko izvješće o poslovanju društva Terra Firma d.d. u 2014. godini
2. Usvaja se revizorsko izvješće o poslovanju Grupe Terra Firma d.d. u 2014. godini.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Rožarić

  
TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-69-4/15**

**Pula, 27.04.2015.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 69. sjednici održanoj 27.04.2015. donosi

### ODLUKU

o usvajanju Kodeksa korporativnog upravljanja za 2014. godinu

Usvaja se Kodeks korporativnog upravljanja društva Terra Firma d.d. za 2014. godinu.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Rožančević

  
TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE



## NADZORNI ODBOR

**Broj: NO-69-5/15**

**Pula, 27.04.2015.**

Na temelju članka 48. i 50. Statuta društva Terra Firma d.d., Nadzorni odbor na svojoj 69 sjednici održanoj 27.04.2015. donosi

### **ODLUKU o prijedlogu rasporeda i pokrića gubitka Društva**

1. Nadzorni odbor predlaže da se gubitak utvrđen u poslovnoj 2014. godini u iznosu od **3.603.010,44** 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