

**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](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**

(unos 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 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
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	49.128.107	39.558.354
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. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	<b>010</b>	28.996.362	20.519.057
1. Zemljište	<b>011</b>		
2. Građevinski objekti	<b>012</b>		
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>		
5. Biološka imovina	<b>015</b>		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>		
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>		31.647
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	28.996.362	20.487.410
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	<b>020</b>	20.131.745	19.039.297
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>	19.540.445	18.447.997
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>	707.395	1.878.782
I. ZALIHE (036 do 042)	<b>035</b>	0	0
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>		
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>		
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		
5. Predujmovi 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>	192.954	444.607
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>	1.809	13.935
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	106.517	156.854
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>	30.650	14.020
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	53.978	259.798
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	<b>050</b>	513.359	1.409.256
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>	11.050	664.300
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>053</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>054</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>055</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>056</b>	425.960	668.607
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>	76.349	76.349
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	<b>058</b>	1.082	24.919
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>		748.707
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	49.835.502	42.185.843
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	48.339.855	40.804.683
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	36.000.000	36.000.000
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	231.785	231.785
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	231.785	231.785
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>	15.740.513	9.763.672
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	-3.379.056	-3.632.443
1. Zadržana dobit	<b>073</b>		
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>	3.379.056	3.632.443
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	-253.387	-1.558.331
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>		
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>	253.387	1.558.331
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>	1.495.647	1.381.160
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>	66.988	8.465
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	50.673	42.800
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>	568.150	12.346
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>	177.750	24.983
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	4.267	664.547
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	<b>103</b>		
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>	627.819	628.019
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>		
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	49.835.502	42.185.843
<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.

**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
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	1.600	-2.949.835
1. Prihodi od prodaje	112		2.886.303
2. Ostali poslovni prihodi	113	1.600	63.532
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	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
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	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		
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	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
<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>	42.719	-3.015.904
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	296.106	4.574.235
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-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
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-253.387	-1.558.331
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	253.387	1.558.331
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	-253.387	-1.558.331
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	-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		
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>	-20.916	-1.195.368
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)</b>	<b>167</b>	-83.664	-4.781.473
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	-337.051	-6.339.804
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		

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

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	-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	
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>131.584</b>	<b>-1.588.331</b>
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		
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>54.667</b>	<b>366.140</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>76.917</b>	<b>0</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>1.954.471</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
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		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>2.686.303</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	104.580	
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>104.580</b>	<b>0</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>2.686.303</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>104.580</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	28.530	
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>28.530</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032		
3. Novčani izdaci za financijski najam	033		
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034		
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035	1.010	707.995
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>1.010</b>	<b>707.995</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>27.520</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>0</b>	<b>707.995</b>
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		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	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		
<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 2013.**



## **SADRŽAJ**

---

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



## **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 izvješćajia Društva "TERRA FIRMA" d.d. Pula, koji se sastoje od Izvješćajia o finansijskom položaju na dan 31. prosinca 2013. godine, Raćuna dobiti i gubitka s izvješćajem o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Izvješćajia o promjenama kapitala i Izvješćajia o novćanom tijeku za tada završenu godinu te sažetak znaćajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjena (koji su priloženi na stranicama od 3 do 27.

### **Odgovornost Uprave za finansijske izvješćaje**

Uprava Društva odgovorna je za sastavljanje je za sastavljanje finansijskih izvješćajia 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 izvješćajia bez materijalno znaćajnih 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 izvješćajia bez znaćajnih 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 znaćajnih 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 izvješćajia, 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 izvješćajia.

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

### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, finansijski izvješćajia istinito i objektivno prikazuju finansijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2013. godine, rezultate njegovog poslovanja i novćane tijekomove 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.

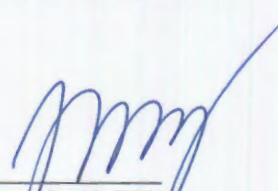
Revidas, revizija i konzalting,d.o.o.  
Vukovarska 47  
Pula

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.**

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

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.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Zemljište		20.487.410	28.995.952
Ulaganja u tijeku		31.647	411
Predujmovi za nekretnine		76.349	76.349
<b>Ulaganja u nekretnine</b>	<b>13</b>	<b>20.595.406</b>	<b>29.072.712</b>
Udjeli kod povezanih poduzetnika	14	18.447.997	19.540.446
Dani zajmovi, depoziti i slično	15	591.300	591.300
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>		<b>19.039.297</b>	<b>20.131.746</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>39.634.703</b>	<b>49.204.458</b>
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
<b>Potraživanja</b>		<b>444.607</b>	<b>192.951</b>
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima		520.550	11.050
Dani zajmovi, depoziti i slično		812.357	425.960
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	<b>19</b>	<b>1.332.907</b>	<b>437.010</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	<b>20</b>	<b>24.919</b>	<b>1.083</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>1.802.433</b>	<b>631.044</b>
Troškovi budućeg razdoblja	21	748.707	-
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>42.185.843</b>	<b>49.835.502</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 2013.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>PASIVA</b>			
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)
		<b>40.804.683</b>	<b>48.339.855</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>			
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
		<b>726.083</b>	<b>1.495.647</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>			
Obračunate obveze	28	<b>655.077</b>	-
<b>UKUPNO PASIVA</b>			
		<b>42.185.843</b>	<b>49.835.502</b>

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.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Zakonske rezerve</b>	<b>Revaloriza - cijske rezerve</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Dobit / (Gubitak)te- kuće godine</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2011.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>15.845.093</b>	<b>(3.129.622)</b>	<b>(249.434)</b>	<b>48.697.822</b>
Revalorizacija ulaganja u poslovne udjele	-	-	(104.580)	-	-	(104.580)
Raspored gubitka 2011. godine	-	-	-	(249.434)	249.434	-
Gubitak 2012. godine	-	-	-	-	(253.387)	(253.387)
<b>31. prosinca 2012.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.785</b>	<b>15.740.513</b>	<b>(3.379.056)</b>	<b>(253.387)</b>	<b>48.339.855</b>
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)
<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>

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.**

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

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

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

**5. OSTALI POSLOVNI PRIHODI**

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

**6. MATERIJALNI TROŠKOVI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>3.650</b>	<b>227</b>
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	14.479	8.586
<b>Ostali vanjski troškovi</b>	<b>316.575</b>	<b>104.297</b>
	<b>320.225</b>	<b>104.524</b>

/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**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
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
	<b>282.958</b>	<b>9.725</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.

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**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
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
	<b>289.310</b>	<b>175.700</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.

**9. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

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

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


---

**10. FINANCIJSKI PRIHODI**

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

**11. FINANCIJSKI RASHODI**

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

**12. POREZ NA DOBIT**

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

/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**

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

/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 FINACIJSKE 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%
<b>Ukupno</b>				<b>16.641.185</b>	<b>28.995.952</b>	<b>(5.084.892)</b>	<b>(1.460.744)</b>	<b>13.017.037</b>	<b>20.487.410</b>	<b>7.470.373</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Ulaganja u poslovne udjele	18.447.997	19.540.446
	<b>18.447.997</b>	<b>19.540.446</b>

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
			<b>11.879.695</b>	<b>13.814.398</b>	<b>1.934.703</b>	<b>18.447.997</b>

**15. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Kupci u zemlji	170.789	108.326
	<b>170.789</b>	<b>108.326</b>

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</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.

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

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

**18. OSTALA POTRAŽIVANJA**

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

/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. KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	255.050	11.050
Rakalj d.o.o. Pula	265.500	-
<b>Dani zajmovi povezanim poduzetnicima</b>	<b>520.550</b>	<b>11.050</b>
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	-
<b>Dani zajmovi, depoziti i slično</b>	<b>812.357</b>	<b>425.960</b>
	<b>1.332.907</b>	<b>437.010</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 prema njihovim dospijecima, rok povrata zajmova produžen je za daljnjih 12 mjeseci.

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


---

**20. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

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

**21. TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

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

**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>
	<b><u>100,00</u></b>

**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
	<b>9.763.672</b>	<b>15.740.513</b>

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.
<b><u>Nerealizirani dobiti od ulaganja u nekretnine</u></b>					
1.	885/4, k.o. Medulin	358.970	-	(358.970)	-
2.	1728/2, k.o. Vodnjan	2.244.806	(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
	<b>Ukupno</b>	<b>12.354.766</b>	<b>(3.423.649)</b>	<b>(1.460.744)</b>	<b>7.470.373</b>
<b><u>Nerealizirani dobiti od ulaganja u udjele</u></b>					
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
	<b>Ukupno</b>	<b>3.385.747</b>	<b>(1.092.448)</b>	<b>-</b>	<b>2.293.299</b>
	<b>Ukupno nerealizirani dobiti od ulaganja</b>	<b>15.740.513</b>	<b>(4.516.097)</b>	<b>(1.460.744)</b>	<b>9.763.672</b>



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

---

**24. PRENESENI GUBITAK**

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

**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**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Terra Tison d.o.o.	7.865	32.865
Rakalj d.o.o.	-	27.050
T.F. 1 – Kavran d.o.o.	-	1.600
<b>Obveze prema povezanim poduzetnicima</b>	<b><u>7.865</u></b>	<b><u>61.515</u></b>
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
<b>Obveze za zajmove</b>	<b><u>42.800</u></b>	<b><u>50.673</u></b>
	<b><u>50.665</u></b>	<b><u>112.188</u></b>

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

**27. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

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

---

**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
	<b>26.171</b>	<b>180.994</b>

**29. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE**

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

/i/ Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2009. godine, Društvo je postalo vlasnikom nekretnina na području k.o. Ližnjan. Zbog neisplate pune ugovorene cijene, prodavatelji su pokrenuli Tužbu temeljem koje je Općinski sud u Puli dana 29. lipnja 2012. godine donesao Rješenje o zabilježbi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. 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	-
	<b>655.077</b>	<b>-</b>

**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 FINANIJSKIH 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

**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): 22198253360

Tvrtna izdavalca: GRUPA TERRA FIRMA

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: DA

Šifra NKD-a: 6810

Tvrtna subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

LEPI KRAJI d.o.o. LJUBLJANA, SLOVENIJA

RAKALJ d.o.o. PULA, MLETAČKA 12 02192608

TERRA TISON d.o.o. PULA, MLETAČKA 12 02043181

T.F.1.-KAVRAN d.o.o. PULA, MLETAČKA 12 02590387

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 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

M.P.

(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2013.

<b>Obveznik: GRUPA TERRA FIRMA</b>			
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>	52.344.956	42.880.418
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	<b>003</b>	1.934.703	1.934.703
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>	1.934.703	1.934.703
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>	49.818.953	40.354.415
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>	108.341	110.180
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>	411	31.647
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	49.633.852	40.136.239
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	<b>020</b>	591.300	591.300
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>		
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>	833.858	1.736.760
I. ZALIHE (036 do 042)	<b>035</b>	191.958	387.632
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>		
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>	191.958	387.632
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>	194.651	346.508
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>		
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	108.108	159.127
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>	31.763	16.957
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	54.780	170.424
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	<b>050</b>	445.650	834.087
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>		
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>	445.650	834.087
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>		
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	<b>058</b>	1.599	168.533
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>		748.707
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	53.178.814	45.365.885
<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>	50.466.516	42.739.386
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>	231.880	231.880
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>	231.880	231.880
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>	19.627.500	13.767.317
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	-5.098.574	-5.420.758
1. Zadržana dobit	<b>073</b>		
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>	5.098.574	5.420.758
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	-294.290	-1.839.053
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>		
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>	294.290	1.839.053
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>	935.120	1.074.354
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>	935.120	1.074.354
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>	1.777.178	897.068
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	55.383	47.280
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>	907.218	47.989
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>	185.027	30.272
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	1.012	6.579
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>	628.538	764.948
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>		655.077
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	53.178.814	45.365.885
<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 01.01.2013. do 31.12.2013.

Obveznik: GRUPA TERRA FIRMA			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	1.600	2.993.755
1. Prihodi od prodaje	112		2.886.303
2. Ostali poslovni prihodi	113	1.600	107.452
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	332.208	4.539.695
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	137.824	336.305
a) Troškovi sirovina i materijala	117	227	3.650
b) Troškovi prodane robe	118		
c) Ostali vanjski troškovi	119	137.597	332.655
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	184.659	295.606
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		3.624.826
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	41.405	52.943
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132		
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133	41.405	52.943
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. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	5.087	346.056
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138		
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139	5.087	346.056
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		
4. Ostali financijski rashodi	141		
<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>	43.005	3.046.698
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	337.295	4.885.751
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-294.290	-1.839.053
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	294.290	1.839.053
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-294.290	-1.839.053
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	294.290	1.839.053
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		
2. Pripisana manjinskom interesu	156		
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>			
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	-294.290	-1.839.053
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	-13.487	-5.860.183
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159	-13.487	49.003
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160		-5.909.186
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		
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>	-2.697	-1.172.037
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)</b>	<b>167</b>	-10.790	-4.688.146
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	-305.080	-6.527.199
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>			
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>			
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		
2. Pripisana manjinskom interesu	170		



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

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	-294.290	-1.839.053
2. Amortizacija	002		
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	376.568	
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004		
5. Smanjenje zaliha	005		
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	4.773	3.014.009
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>87.051</b>	<b>1.174.956</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008		872.007
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	26.910	151.857
3. Povećanje zaliha	010	52.758	195.674
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011		786.267
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>79.668</b>	<b>2.005.805</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (007-012)</b>	<b>013</b>	<b>7.383</b>	<b>0</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (012-007)</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>830.849</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015		2.886.303
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		
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>2.886.303</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		31.236
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022		
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	4.590	1.460.744
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>4.590</b>	<b>1.491.980</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (020-024)</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>1.394.323</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (024-020)</b>	<b>026</b>	<b>4.590</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	4.590	
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029		
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>4.590</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031		8.103
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	7.150	388.437
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>7.150</b>	<b>396.540</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (030-036)</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (036-030)</b>	<b>038</b>	<b>2.560</b>	<b>396.540</b>
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	233	166.934
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	0
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	1.366	1.599
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	233	166.934
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043		
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.599	168.533

**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	231.880	231.880
3. Rezerve iz dobiti	003		
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-5.098.574	-5.420.758
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	-294.290	-1.839.053
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006	19.627.500	13.767.317
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008		
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	50.466.516	42.739.386
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



**GRUPA TERRA FIRMA  
PULA**

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



## **SADRŽAJ**

---

<b>Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje</b>	<b>1</b>
<b>Izješće neovisnog revizora</b>	<b>2</b>
<b>Konsolidirani račun dobiti i gubitka s izvješćajem o sveobuhvatnoj dobiti</b>	<b>3</b>
<b>Konsolidirani izvješćaj o financijskom položaju</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Konsolidirani izvješćaj o promjenama kapitala</b>	<b>6</b>
<b>Konsolidirani izvješćaj o novčanom toku</b>	<b>7</b>
<b>Bilješke uz konsolidirane financijske izvješćaje</b>	<b>8 - 27</b>

## **ODGOVORNOST ZA KONSOLIDIRANE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

Uprava Matice dužna je osigurati da konsolidirani 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 tijekova Grupe za to razdoblje.

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

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava Matice je odgovorna:

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

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

Potpisano u ime Uprave Matice:

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 GRUPE TERRA FIRMA , PULA**

### **Izješće o konsolidiranim financijskim izvještajima**

Obavili smo reviziju priloženih godišnjih financijskih izvještaja GRUPE TERRA FIRMA Pula, koji se sastoje od Konsolidiranog izvještaja o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2013. godine, Konsolidiranog računa dobiti i gubitka s izvještajem o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Konsolidiranog izvještaja o promjenama kapitala i Konsolidiranog izvještaja o novčanom toku za tada završenu godinu te sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostalih objašnjenja (koji su priloženi na stranicama od 3 do 27).

#### **Odgovornost Uprave Matice za konsolidirane za financijske izvještaje**

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

#### **Odgovornost revizora**

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tim konsolidiranim 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 konsolidirani financijski izvješćaji bez značajnih pogrešnih prikazivanja.

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

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

#### **Mišljenje**

Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvješćaji istinito i objektivno prikazuju financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2013. godine, rezultate njezinog poslovanja i novčane tijekove za tada završenu godinu, sukladno Zakonu o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvješćavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije.

## Izješće o drugim zakonskim zahtjevima

### Mišljenje o sukladnosti s propisima koji uređuju poslovanje Grupe

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvješaji u skladu su s onim propisima koji uređuju poslovanje Grupe 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 konsolidiranim financijskim izvješajima i ništa nam nije skrenulo pozornost što bi uzrokovalo da vjerujemo kako priloženi konsolidirani financijski izvješaji nisu sukladni ostalim propisima koji uređuju poslovanje Grupe.

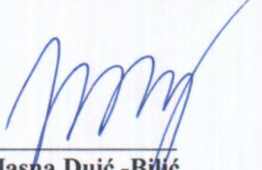
Revidas, revizija i konzalting,d.o.o.  
Vukovarska 47  
Pula

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

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



Pula, 09. travnja 2014.

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

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA**

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

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Prihodi od prodaje	4	2.886.303	-
Ostali poslovni prihodi	5	107.452	1.600
<b>Poslovni prihodi</b>		<b>2.993.755</b>	<b>1.600</b>
Troškovi sirovina i materijala		3.650	227
Ostali vanjski troškovi		332.655	137.597
<b>Materijalni troškovi</b>	6	<b>336.305</b>	<b>137.824</b>
<b>Troškovi osoblja</b>	7	<b>282.958</b>	<b>9.725</b>
<b>Ostali troškovi</b>	8	<b>295.606</b>	<b>184.659</b>
<b>Ostali poslovni rashodi</b>	9	<b>3.624.826</b>	-
<b>Poslovni rashodi</b>		<b>4.539.695</b>	<b>332.208</b>
<b>Financijski prihodi</b>	10	<b>52.943</b>	<b>41.405</b>
<b>Financijski rashodi</b>	11	<b>346.056</b>	<b>5.087</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>3.046.698</b>	<b>43.005</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>4.885.751</b>	<b>337.295</b>
<b>KONSOLIDIRANI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>(1.839.053)</b>	<b>(294.290)</b>
Porez na dobit	12	-	-
<b>KONSOLIDIRANI GUBITAK RAZDOBLJA</b>		<b>(1.839.053)</b>	<b>(294.290)</b>
Gubitak s osnove ponovnog vrednovanja nekretnina		(5.909.186)	-
Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja		49.003	(13.487)
Porez na dobit na ostali sveobuhvatni gubitak		1.172.037	2.697
<b>Neto ostali sveobuhvatni konsolidirani gubitak</b>		<b>(4.688.146)</b>	<b>(10.790)</b>
<b>UKUPNO SVEOBUHVAATNI KONSOLIDIRANI GUBITAK</b>		<b>(6.527.199)</b>	<b>(305.080)</b>

Potpisano u ime Uprave Matice:

Pula, 09. travnja 2014. godine

Matija Žagar, direktor



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

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



**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU  
NA DAN 31. PROSINCA 2013.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>AKTIVA</b>			
Goodwill	13	1.934.703	1.934.703
<b>Nematerijalna imovina</b>		<b>1.934.703</b>	<b>1.934.703</b>
Nekretnine		40.136.239	49.633.852
Oprema		110.180	108.341
Ulaganja u tijeku		31.647	411
<b>Materijalna imovina</b>	14	<b>40.278.066</b>	<b>49.742.604</b>
<b>Predujmovi za materijalnu imovinu</b>		<b>76.349</b>	<b>76.349</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično		591.300	591.300
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>	15	<b>591.300</b>	<b>591.300</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>42.880.418</b>	<b>52.344.956</b>
<b>Zalihe</b>	16	<b>387.632</b>	<b>191.958</b>
Potraživanja od kupaca	17	159.127	108.108
Potraživanja od države i drugih institucija	18	16.957	31.763
Ostala potraživanja	19	170.424	54.780
<b>Potraživanja</b>		<b>346.508</b>	<b>194.651</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično		834.087	445.650
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	20	<b>834.087</b>	<b>445.650</b>
<b>Novac na računu i blagajni</b>	21	<b>168.533</b>	<b>1.599</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>		<b>1.736.760</b>	<b>833.858</b>
<b>Obračunati troškovi</b>	22	<b>748.707</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>		<b>45.365.885</b>	<b>53.178.814</b>

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

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

<b>(u kunama)</b>	<b>Bilješka</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>PASIVA</b>			
Temeljni (upisani) kapital	23	36.000.000	36.000.000
Zakonske rezerve		231.880	231.880
Revalorizacijske rezerve	24	13.767.317	19.627.500
Preneseni gubitak	25	(5.420.758)	(5.098.574)
Gubitak poslovne godine	26	(1.839.053)	(294.290)
		<b>42.739.386</b>	<b>50.466.516</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>			
<b>Dugoročne obveze prema bankama</b>	27	1.074.354	935.120
		<b>1.074.354</b>	<b>935.120</b>
Obveze za kratkoročne zajmove	28	47.280	55.383
Obveze prema dobavljačima	29	47.989	907.218
Obveze prema zaposlenicima	30	30.272	185.027
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		6.579	1.012
Ostale kratkoročne obveze	31	764.948	628.538
		<b>897.068</b>	<b>1.777.178</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>			
Obračunate obveze	32	655.077	-
		<b>45.365.885</b>	<b>53.178.814</b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>			

Potpisano u ime Uprave Matice:

Matija Žagar, direktor



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

Pula, 09. travnja 2014. godine

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

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****KONSOLIDIRANO IZVJEŠĆE O PROMJENAMA KAPITALA  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2013.**

<b>(u kunama)</b>	<b>Temeljni kapital</b>	<b>Zakonske rezerve</b>	<b>Revaloriza - cijske rezerve</b>	<b>Zadržana dobit (gubitak)</b>	<b>Ukupno</b>
<b>31. prosinca 2011.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.880</b>	<b>19.640.987</b>	<b>(5.102.849)</b>	<b>50.770.018</b>
Konsolidirani gubitak od ulaganja za 2012. godinu	-	-	-	(294.290)	(294.290)
Tečajne razlike	-	-	(13.487)	4.275	(9.212)
<b>31. prosinca 2012.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.880</b>	<b>19.627.500</b>	<b>(5.392.864)</b>	<b>50.466.516</b>
Revalorizacija ulaganja u nekretnine	-	-	(4.448.442)	-	(4.448.442)
Ukidanje revalorizacije zbog prodaje	-	-	(1.460.744)	-	(1.460.744)
Konsolidirani gubitak od ulaganja za 2013. godinu	-	-	-	(1.839.053)	(1.839.053)
Tečajne razlike	-	-	49.003	(27.894)	21.109
<b>31. prosinca 2013.</b>	<b>36.000.000</b>	<b>231.880</b>	<b>13.767.317</b>	<b>(7.259.811)</b>	<b>42.739.386</b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31.PROSINCA 2013.

(u kunama)	2013.	2012.
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
<b>Konsolidirani gubitak prije poreza</b>	<b>(1.839.053)</b>	<b>(294.290)</b>
Povećanje kratkoročnih obveza	-	376.568
Ostalo povećanje novčanog tijeka	3.014.009	183
<b>Ukupno povećanje novčanog toka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>1.174.956</b>	<b>82.461</b>
Smanjenje kratkoročnih obveza	(872.007)	-
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	(151.857)	(26.910)
Povećanje zaliha	(195.674)	(52.758)
Ostalo smanjenje novčanog tijeka	(786.267)	-
<b>Ukupno smanjenje novčanog toka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(2.005.805)</b>	<b>(79.668)</b>
<b>NETO (SMANJENJE) / POVEĆANJE NOVČANOG TOKA OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(830.849)</b>	<b>2.793</b>
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani primici od prodaje nekretnina	2.886.303	-
<b>Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti</b>	<b>2.886.303</b>	<b>-</b>
Izdaci za kupnju materijalne imovine	(31.236)	-
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	(1.460.744)	-
<b>Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti</b>	<b>(1.491.980)</b>	<b>-</b>
<b>NETO POVEĆANJE NOVČANOG TOKA OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>1.394.323</b>	<b>-</b>
<b>NOVČANI TOK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	-	4.590
<b>Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti</b>	<b>-</b>	<b>4.590</b>
Novčani izdaci za otplatu zajmova	(8.103)	-
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(388.437)	(7.150)
<b>Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti</b>	<b>(396.540)</b>	<b>(7.150)</b>
<b>NETO SMANJENJE NOVČANOG TOKA OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(396.540)</b>	<b>(2.560)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja</b>	<b>1.599</b>	<b>1.366</b>
<b>Povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>166.934</b>	<b>233</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>168.533</b>	<b>1.599</b>

Bilješke na stranicama koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja

**1. OPĆE INFORMACIJE**

Grupu TERRA FIRMA Pula i njena povezana društva sačinjavaju sljedeće pravne osobe:  
TERRA FIRMA d.d. za ulaganje u nekretnine - Pula, LEPI KRAJI d.o.o. Ljubljana, Slovenija,  
RAKALJ d.o.o. Pula, TERRA TISON d.o.o. Pula i T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula.

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.

Sjedište Matice je u Puli, Mletačka 12.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2013. godine prikazana je u bilješci 23.

Osnovne djelatnosti Matice 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 Grupi je na dan 31. prosinca 2013. godine bilo zaposleno dvoje djelatnika, od kojih jedan djelatnik na nepuno radno vrijeme.

Upravu Matice čini direktor, Matija Žagar iz Zagreba, koji Maticu 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 Grupe**

Nakon višegodišnjih financijskih problema u Grupi, uslijed nelikvidnosti i blokade računa, matično 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.

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.

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 konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni na temelju vremenske neograničenosti poslovanja.

## **2. STRUKTURA IMOVINE MATIČNOG DRUŠTVA TERRA FIRMA D.D.**

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 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;
- 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 konsolidiranih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike su dosljedno primjenjivane za razdoblja uključena u ove izvještaje.

#### **3.1. Izjava o usklađenosti**

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su prihvaćeni u Europskoj uniji.

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

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe prezentirani su u hrvatskoj valuti, kuni (kn), koja je također funkcionalna valuta.

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe 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.

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

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



### **3.3. Principi i metode konsolidacije**

#### *a) Povezana društva*

Povezana društva su sva Društva nad kojima Matica TERRA FIRMA d.d. ima kontrolu nad financijskim i poslovnim politikama, što u pravilu uključuje više od pola glasačkih prava. Podružnice su u potpunosti konsolidirane od datuma na koji je kontrola stvarno prenesena na Maticu, te isključene iz konsolidacije od dana gubitka kontrole.

Konsolidirane temeljne financijske izvještaje Grupe čine konsolidirani podaci iz godišnjeg obračuna TERRA FIRMA d.d. Pula, LEPI KRAJI d.o.o. Ljubljana, RAKALJ d.o.o. Pula, TERRA TISON d.o.o. Pula i T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula. Učinci svih transakcija unutar Grupe eliminirani su pri konsolidaciji.

Osim obveza po osnovi dugoročnog kredita, iskazani podaci iz godišnjeg obračuna povezanog društva LEPI KRAJI d.o.o. Ljubljana predstavljaju početno stanje svedeno na srednji tečaj HNB za EUR na datum bilance.

### **3.4. Priznavanje prihoda**

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

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

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

### **3.5. 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 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.

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

### **3.8. Goodwill**

Goodwill se priznaje na dan kupnje poslovnog udjela i predstavlja višak troška u odnosu na stjecateljjev udio u neto fer vrijednosti neto imovine.

U obratnom slučaju, radi se o negativnom goodwillu. Stjecatelj, nakon početnog priznavanja, treba procijeniti goodwill u skladu sa MRS-om 36- Umanjenje imovine. U slučaju viška stjecateljeva udjela u neto fer vrijednosti neto imovine (negativni goodwill) u odnosu na njegov trošak ulaganja, isti se treba priznati u prihode razdoblja.

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

Pod nekretninama Grupe smatraju se nekretnine uknjižene na ime Društva matice i povezanih društava u zemljišnim knjigama (pravo vlasništva).

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

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

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

Efekti procijenjene imovine iskazuju se u posebnoj komponenti kapitala (revalorizacijske rezerve), a predstavljaju nerealizirane dobitke ili gubitke do trenutka otuđenja.

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

### **3.10. 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 umanjuje, kada se kumulativni dobitak (gubitak) koji je prije priznat u glavicu 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. Plasmani i depoziti**

Plasmani i depoziti jesu financijska imovina koju je stvorila Grupa deponiranjem novca u bankama na fiksni rok dospijeca i uz ugovorenu kamatu (fiksnu, varijabilnu ili kombiniranu).

**3.14. Obveze po kreditima**

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

**3.15. Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju ako Grupa 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.

**3.16. Raspodjela dividendi**

Raspodjela dividendi dioničarima Matice, a ujedno i Grupe, priznaje se kao obveza u konsolidiranim financijskim izvještajima u razdoblju u kojem su odobrene od strane Glavne skupštine dioničara matičnog društva.

**3.17. Događaji nakon datuma bilance**

Događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne informacije o položaju povezanih društava unutar Grupe 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.

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2013.

---

#### 4. POSLOVNI PRIHODI

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

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

#### 5. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Prihodi od otpisa obveza	<u>107.452</u>	<u>1.600</u>
	<b><u>107.452</u></b>	<b><u>1.600</u></b>

#### 6. MATERIJALNI TROŠKOVI

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b><u>3.650</u></b>	<b><u>227</u></b>
Intelektualne usluge /i/	191.229	104.200
Usluge grafičkog dizajna	42.839	-
Geodetske usluge i usluge pripreme terena	29.000	-
Naknade Nadzornom tijelu i institucijama /iii/	27.400	21.454
Trošak najma poslovnog prostora	9.130	-
Troškovi oglašavanja	18.578	3.357
Ostalo	<u>14.479</u>	<u>8.586</u>
<b>Ostali vanjski troškovi</b>	<b><u>332.655</u></b>	<b><u>137.597</u></b>
	<b><u>336.305</u></b>	<b><u>137.824</u></b>

/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 kune 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.

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2013.

---

#### 7. TROŠKOVI OSOBLJA

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

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

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

#### 8. OSTALI TROŠKOVI

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Nadzorni odbor	146.091	-
Ostali troškovi zaposlenih /i/	114.130	119.748
Naknadno utvrđeni rashodi prethodnih godina	-	51.170
Troškovi platnog prometa	6.145	2.916
Ostali porezi i doprinosi	11.744	6.903
Ostalo	17.496	3.922
	<u>295.606</u>	<u>184.659</u>

/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 Matičnog društva.

#### 9. OSTALI POSLOVNI RASHODI

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

---

## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2013.

---

#### 10. FINANCIJSKI PRIHODI

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Prihodi od kamata	52.693	41.405
Pozitivne tečajne razlike	250	-
	<u>52.943</u>	<u>41.405</u>

#### 11. FINANCIJSKI RASHODI

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Trošak kamata	337.164	5.087
Negativne tečajne razlike	3.574	-
Ostalo	5.318	-
	<u>346.056</u>	<u>5.087</u>

#### 12. POREZ NA DOBIT

Zbog iskazanog tekućeg gubitka i prenesenog poreznog gubitka iz prijašnjih godina, Matica i povezana društva ne podliježu obvezi poreza na dobit.

#### 13. GOODWILL

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Goodwill /i/	1.934.703	1.934.703
	<u>1.934.703</u>	<u>1.934.703</u>

/i/ Goodwill predstavlja višak troška stjecanja iznad vrijednosti udjela, odnosno neto imovine povezanih društava na dan kupnje. Struktura goodwilla utvrđena na dan kupnje je sljedeća:

- Lepi kraji, d.o.o. Ljubljana	218.709 kuna
- Rakalj, d.o.o. Pula	791.535 kuna
- Terra Tison d.o.o. Pula	903.243 kuna
- T.F. 1 – Kavran d.o.o. Pula	21.216 kuna
	<u>1.934.703 kuna</u>

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA**

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

**14. ULAGANJA U NEKRETNINE**

(u kunama)	Matica	Povezana društva					Grupa
	Terra firma d.d.	Lepi kraji d.o.o.		Rakalj d.o.o.	Terra tison d.o.o.	T.F. 1 - Kavran d.o.o.	Ukupno nekretnine i oprema
	Nekretnine	Nekretnine	Oprema	Nekretnine	Nekretnine	Nekretnine	
<b>Na dan 31. prosinca 2011.</b>	<b>28.996.363</b>	<b>4.276.428</b>	<b>108.634</b>	<b>10.806.965</b>	<b>3.225.750</b>	<b>2.340.300</b>	<b>49.754.440</b>
Tečajne razlike	-	(11.543)	(293)				(11.836)
<b>Na dan 31. prosinca 2012.</b>	<b>28.996.363</b>	<b>4.264.885</b>	<b>108.341</b>	<b>10.806.965</b>	<b>3.225.750</b>	<b>2.340.300</b>	<b>49.742.604</b>
Povećanje	31.236	-	-	-	-	-	31.236
Revalorizacija	(3.423.650)	(975.630)	-	-	(483.862)	434.700	(4.448.442)
Prodaja nekretnina	(5.084.892)	-	-	-	-	-	(5.084.892)
Tečajne razlike	-	35.721	1.839	-	-	-	37.560
<b>Na dan 31. prosinca 2013.</b>	<b>20.519.057</b>	<b>3.324.976</b>	<b>110.180</b>	<b>10.806.965</b>	<b>2.741.888</b>	<b>2.775.000</b>	<b>40.278.066</b>

\* Povrat primljenog dugoročnog kredita osiguran je hipotekom nad nekretninama povezanog društva Lepi kraji d.o.o. Postojna (bilješka 27).



## GRUPA TERRA FIRMA, PULA

### BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE 31. PROSINCA 2013.

---

#### 15. DANI ZAJMOVI, DEPOZITI I SLIČNO

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

#### 16. ZALIHE

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Ulaganja u dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji /i/	<u>387.632</u>	<u>191.958</u>
	<b><u>387.632</u></b>	<b><u>191.958</u></b>

/i/ Iskazani iznos predstavlja vrijednost izvršenih usluga izrade posebne geodetske podloge za potrebe izrade dokumenata i alata prostornog uređenja za nekretnine na području k.o. Rakalj i k.o. Kavran.

#### 17. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Kupci u zemlji	<u>159.127</u>	<u>108.108</u>
	<b><u>159.127</u></b>	<b><u>108.108</u></b>

#### 18. POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE I DRUGIH INSTITUCIJA

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Potraživanja za više plaćeni porez na dobit	-	276
Potraživanja za pretporez	16.272	31.487
Ostalo	<u>685</u>	<u>-</u>
	<b><u>16.957</u></b>	<b><u>31.763</u></b>

---

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2013.****19. OSTALA POTRAŽIVANJA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Potraživanja temeljem preuzimanja duga	72.916	53.977
Potraživanja stečena asignacijom	97.108	-
Ostala potraživanja	400	803
	<b>170.424</b>	<b>54.789</b>

**20. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Terra Mediterranea d.d., Pula /i/	470.627	444.190
Loborika d.o.o. Pula	295.460	-
T.M. 1 Škicini d.o.o. Pula	31.500	-
Ostalo	36.500	1.460
<b>Dani zajmovi, depoziti i slično</b>	<b>834.087</b>	<b>445.650</b>

/i/ Unutar iskazanog salda, potraživanja Terre Firme d.d. iznose 812.357 kuna, Rakalj d.o.o. 4.730 kuna, Terra Tison d.o.o. 10.000 kuna, a T.F. 1 - Kavran d.o.o. 6.000 kuna. Zaključenim Aneksima, rok povrata zajmova produžen je za daljnjih 12 mjeseci.

**21. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Žiro računi	168.513	579
Blagajna	20	1.020
	<b>168.533</b>	<b>1.599</b>

**22. TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

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

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

---

/i/ Iskazani iznos predstavlja vrijednost Rješenja o ovrsi donesenog od Porezne uprave 31. listopada 2013. godine na temelju poreznog nadzora za TERRA FIRMU d.d. 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 otpлата obveze u 36 mjesečnih anuiteta počevši od 04.03.2014. godine do zaključno sa 04.02.2017. godine.

**23. TEMELJNI KAPITAL**

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

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

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

**24. REVALORIZACIJSKE REZERVE**

<u>(u kunama)</u>	<u>2013.</u>	<u>2012.</u>
Nerealizirani dobiti od ulaganja u nekretnine /i/	13.622.684	19.531.870
Povećanje uslijed tečajnih razlika	<u>144.633</u>	<u>95.630</u>
	<u><b>13.767.317</b></u>	<u><b>19.627.500</b></u>

**GRUPA TERRA FIRMA, PULA****BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
31. PROSINCA 2013.**

/i/ Struktura nerealiziranih dobitaka Grupe u razdoblju od 01.01.2013. do 31.12.2013. je sljedeća:

Redn i broj	Opis	Ukupno nerealizirani dobici (gubici) na dan 31.12.2012.	Promjena: Povećanje (smanjenje) 01.01.2013. – 31.12.2013.	Isknjiženje radi otuđenja	Ukupno nerealizirani dobici (gubici) na dan 31.12.2013.
<b><u>Nerealizirani dobitci od ulaganja u nekretnine</u></b>					
1.	885/4, k.o. Medulin	358.970	-	(358.970)	-
2.	1728/2, k.o. Vodnjan	2.244.806	(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. Galižana	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
14.	Skijaški centar Kalič, Postojna	2.160.902	(975.630)	-	1.185.272
15.	Rakalj d.o.o. Pula 1484/2,1484/3,1580/2 k.o.	3.246.870	-	-	3.246.870
16.	Terra Tison d.o.o.: 6574/2,6237,6235, k.o. Vodnjan	1.769.332	(483.863)	-	1.285.469
17.	T.F. 1 Kavran d.o.o.: 90, k.o. Kavran	-	434.700	-	434.700
		<b>19.531.870</b>	<b>(4.448.442)</b>	<b>(1.460.744)</b>	<b>13.622.684</b>

**24. PRENESENI GUBITAK****2013.****(u kunama)**

31. prosinca 2012. godine	<b>(5.098.574)</b>
Gubitak 2012. godine (bilješka 25)	(294.290)
Tečajne razlike	(27.894)

31. prosinca 2013. godine	<b><u>(5.420.758)</u></b>
---------------------------	---------------------------

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

---

**25. GUBITAK POSLOVNE GODINE**

Poslovanje Grupe tijekom 2013. godine rezultiralo je gubitkom u iznosu od 1.839.053 kune (2012. 294.290 kuna).

**26. OBVEZE ZA DUGOROČNI KREDIT**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Factor banka d.d., Ljubljana /i/	1.074.354	935.120
	<b>1.074.354</b>	<b>935.120</b>

/i/ Iskazana obveza predstavlja vrijednost od 140.668,30 EUR, koliko iznosi dug povezanog društva Lepi kraji d.o.o. Ljubljana prema Banci temeljem zaključenog Ugovora o dugoročnom kreditu iz 2008. godine. Kako je povrat kredita bio osiguran hipotekom nad nekretninama društva (bilješka 12), Factor banka je u 2012. godini pokrenula postupak naplate duga. Tijekom pregovora sa Bankom, Uprava Matice se obvezala uplatiti dio kamata, te je postignut dogovor oko odgode ovršnog postupka za šest mjeseci.

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

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Loborika d.o.o.	40.570	40.800
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	5.210	10.790
	<b>47.280</b>	<b>55.383</b>

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

**28. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Obveze prema dobavljačima	<b>47.989</b>	<b>907.218</b>

---

**BILJEŠKE UZ KONSOLIDIRANE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**31. PROSINCA 2013.**
**29. OBVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
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	14.432	129.412
	<b>30.272</b>	<b>185.027</b>

**30. OSTALE OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Obveze po osnovi sudskog spora /i/	627.819	627.819
Obveze za kamate i naknade	134.506	-
Ostale obveze	2.623	246
	<b>764.948</b>	<b>628.065</b>

/i/ Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2009. godine, Matica je postala vlasnikom nekretnina na području k.o. Ližnjan. Zbog neisplate pune ugovorene cijene, prodavatelji su pokrenuli Tužbu temeljem koje je Općinski sud u Puli dana 29. lipnja 2012. godine donesao Rješenje o zabilježbi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. Slijedom iznijetog, naglašavamo da se ne radi o novoj obvezi, već o preknjiženju iste sa bilančne pozicije "dobavljači u zemlji" (bilješka 23).

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

**31. OBRAČUNATE OBVEZE**

<b>(u kunama)</b>	<b>2013.</b>	<b>2012.</b>
Obračunati troškovi po Nadzoru Porezne uprave (bilješka 21)	655.077	-
	<b>655.077</b>	<b>-</b>

### **32. UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA**

#### *Faktori financijskog rizika*

Grupa može biti izložena raznim financijskim rizicima koji su povezani s valutnim, kamatnim, kreditnim i rizikom likvidnosti. Cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Matice.

#### */i/ Valutni i kamatni rizik*

Grupa je djelomično izložena valutnom i kamatnom riziku jer je, unatoč tome što su tuzemni primljeni i dani zajmovi ugovoreni u domaćoj valuti i po fiksnim kamatnim stopama, dugoročni kredit povezanog društva Lepi kraji d.o.o. vezan uz valutnu klauzulu i promjenjivu kamatnu stopu (bilješka 26).

#### */ii/ Kreditni rizik*

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

#### */iii/ Rizik likvidnosti*

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

### **33. 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.

**34. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH  
IZVJEŠTAJA**

Konsolidirane financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Matice dana 09. travnja 2014. godine.

**35. REVIZIJA KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2013. godinu obavila je revizorska tvrtka REVIDAS d.o.o., Vukovarska 47, Pula.

Za GRUPU TERRA FIRMA Pula:  
Matija Žagar,  
direktor TERRA FIRMA D.D., Pula



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



## 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 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).

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.

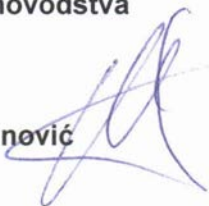
Odgovorne osobe daju izjavu:

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

Temeljem Zakona o trgovačkim društvima (članka 263. i članak 300), te Zakona o tržištu kapitala, Nadzorni odbor društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine (u daljnjem tekstu ponekad naznačeno kao "Društvo"), podnosi Glavnoj skupštini slijedeće

## IZVJEŠĆE

### **o obavljenom nadzoru vođenja poslova za 2013. godinu**

Nadzorni odbor Terra Firme d.d. (daje u tekstu: Nadzorni odbor), sukladno ovlaštenjima utvrđenim odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Statutom Terra Firme d.d. i Poslovníkom o radu Nadzornog odbora, u razdoblju od 01. siječnja 2013. do 31. prosinca 2013. kontinuirano je nadzirao vođenje poslova Terra Firme d.d.. Uvidom u vođenje poslova Nadzorni odbor utvrdio je da je u 2013. godini Terra Firma d.d. djelovala u skladu sa zakonom, aktima Društva i odlukama Glavne skupštine.

Tijekom poslovne 2013. godine Nadzorni odbor je do datuma održavanja Glavne skupštine 23.07.2013. godine djelovao u sastavu: Zdravko Poljašević, predsjednik, Mark Čuček, zamjenik predsjednika, te članovi Zrinski Pelajić, Branka Kuzmanović i Daniel Gregorič.

Odlukom Glavne skupštine od 23.07.2013., a radi isteka mandata od 4 godine, navedeni članovi Nadzornog odbora su opozvani, te je izabran novi sastav: Zdravko Poljašević, predsjednik, te članovi Zrinski Pelajić i Daniel Gregorič. Izabranim članovima Nadzornog odbora mandat je počeo teći s danom donošenja Odluke i traje 4 godine.

U izvještajnom razdoblju Nadzorni odbor je održao sedamnaest sjednica, uglavnom putem e-maila. Putem pisanih i usmenih izvješća Uprave, Nadzorni odbor je bio izvješćivan o poslovnoj politici, planovima poslovanja, ostvarenim rezultatima poslovanja i drugim važnim pitanjima, te je cjelokupna poslovna politika i operativa bila predmetom nadzora i suglasja sa odlukama i mišljenjima Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor je pregledao financijska izvješća za poslovnu 2013. godinu za društvo Terra Firma d.d., a za koja je odgovorna Uprava. Primio je na znanje Izvješće revizora koje konstatira da financijski izvještaji koji su bili predmetom revizije, prikazuju, u svim materijalnim aspektima, realno i objektivno financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2013. godine, rezultat njegovog poslovanja, te novčani tok i promjene kapitala za 2013. godinu, sukladno važećim propisima i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja. Isto tako Nadzorni odbor je suglasan sa prijedlogom odluke o rasporedu i pokriću gubitka Društva.

Nadzorni odbor je ispitao i godišnje izvješće Uprave o stanju društva za 2013. godinu i utvrdio da je u njemu točno i objektivno prikazana sadašnja poslovna situacija i stanje Društva. Sukladno takvom nalazu, Nadzorni odbor je prihvatio izvješće Uprave o stanju društva za poslovnu godinu 2013. godinu.

Financijska izvješća koja su bila predmet nadzora sastoje se od:

- Bilanca na dan 31.12.2013. godine
- Račun dobiti i gubitka za razdoblje 01.01. do 31.12.2013. godine
- Izvještaj o novčanom toku za razdoblje 01.01. do 31.12.2013. godine

- Izvještaj o promjenama kapitala za razdoblje 01.01. do 31.12.2013. godine
- Bilješke uz financijske izvještaje
- Izvještaj nezavisnog revizora, revizorske tvrtke Revidas d.o.o. za 2013. godinu
- Izvješće Uprave o stanju i poslovanju Društva za 2013. godinu
- Prijedlog odluke o rasporedu i pokriću gubitka Društva

Na isti način je Nadzorni odbor pregledao i utvrdio konsolidirana financijska izvješća za Grupu Terra Firma, budući da društvo Terra Firma ima u svom vlasništvu povezana društva Lepi kraji d.o.o., Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o. i T.F.1-Kavran d.o.o.

Sukladno navedenom, Nadzorni odbor je prihvatio financijska izvješća društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine za 2013. godinu, konstatira da nema primjedbi, te iste daje Glavnoj skupštini na usvajanje.

Nadzorni odbor je utvrdio da je tijekom poslovne 2013. godine Društvo u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajedno izradile Hrvatska agencija za nadzor financijskih institucija i Zagrebačka burza, te da je Godišnji upitnik, koji je sastavni dio Kodeksa, objavljen je na svim zakonom propisanim mjestima (web stranice Društva, Zagrebačke burze i HANFE).

Slijedom svega navedenog, Nadzorni odbor društva Terra Firma d.d., za ulaganje u nekretnine, mišljenja je da Društvo djeluje u skladu sa zakonom i aktima Društva te odlukama Glavne skupštine, da su godišnja financijska izvješća u cijelosti sastavljena u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama Društva te da potpuno i istinito pokazuju imovinsko i poslovno stanje Društva na dan 31. prosinca 2013. godine.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Zdravko Poljašević

TERRA FIRMA D.D.  
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE