



**Godišnje izvješće
Primo Real Estate Grupe
za 2022. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

Primo Real Estate d.d. i ovisno društvo

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu koja završava

na dan 31. prosinca 2022. godine

zajedno s

Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje konsolidirane financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće Uprave	3-8
Izvješće neovisnog revizora	9-14
Konsolidirani račun dobiti i gubitka	15
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	16
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	17
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	18
Bilješke uz konsolidirani financijske izvještaje	19-49
Odobrenje konsolidiranih financijskih izvještaja	50

Odgovornost Uprave za konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava matičnog društva je dužna osigurati da konsolidirani financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **Primo Real Estate** d.d. i ovisnog društva, Zagreb ("Grupa") za to razdoblje.

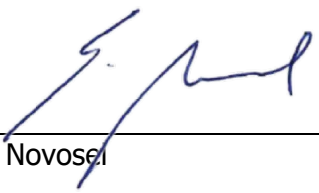
Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava matičnog društva opravdano očekuje da će Grupa u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumne i opravdane prosudbe i procjene;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima, i
- sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

Uprava matičnog društva je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim *Zakonom o računovodstvu*. Uprava matičnog društva je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe, te za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i druge nepravilnosti.

U Zagrebu, 21. travnja 2023. godine


Saša Novoselec

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska

Godišnje izvješće Uprave

Temeljem odredbi članka 250.a., članka 300.a. i članka 428. *Zakona o trgovačkim društvima* (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20) Uprava Društva podnosi:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE

o stanju Grupe za 2022. godinu

Uprava predstavlja izvještaj rukovodstva Primo Real Estate Grupe za poslovanje nekretninama (dalje Primo Real Estate Grupa ili Grupa) za 2022. godinu koje uključuje revidirane financijske izvještaje za 2022. godinu.

1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj Grupe

1.1. Poslovne aktivnosti Grupe

Primo Real Estate d.d. je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 15. rujna 2020. godine. U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvrštenje dionica na Zagrebačku burzu što je i provedeno u lipnju 2021. godine. Na dan 31. prosinca 2022. godine Primo Real Estate d.d. ima temeljni kapital od 341.420.000,00 kuna, u cijelosti uplaćen u novcu i podijeljen na 1.707.100 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti u iznosu od 200,00 kn, u vlasništvu AZ mirovinskih fondova kojima upravlja Allianz ZB d.o.o. društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima.

Društvo Primo Real Estate d.d. je dana 17. kolovoza 2022. godine potpisalo ugovor o kupoprodaji poslovnih udjela kojim je preuzelo društvo Imobilia Tehno Tri d.o.o. sa sjedištem u Rugvici, u transakciji vrijednoj 198.856.001,68 kuna. Tom akvizicijom Primo Real Estate d.d. preuzeo je kompaniju koja upravljanja vlastitim komercijalnim nekretninama ukupne površine otprilike 15.000 m² na tri lokacije u Zagrebu a portfelj se sastoji od dvije uredske zgrade i jedne nekretnine sa skladišnim i uredskim prostorima. Nakon akvizicije promijenjeno je ime društva Imobilia Tehno Tri d.o.o. u Nekretnine Alfa Primo d.o.o. i započeto je poslovanje Primo Real Estate Grupe koja se nadalje prikazuje konsolidirano u ovom izvještaju.

Akvizicija je daljnji korak u razvoju Primo Real Estate Grupe usklađen s poslovnom strategijom, kojom se značajno povećava broj komercijalnih nekretnina u portfelju. Nakon prve kupnje logističko-distributivnog centra Sv. Helena, Grupa ovom transakcijom ulaže prvenstveno u uredske poslovne prostore čime se diversificira struktura nekretnina pod upravljanjem.

Godišnje izvješće Uprave

Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Grupe

Krajem prosinca 2022. godine geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Grupe.

Međutim, Grupa će nadalje pratiti razvoj situacije kako bi mogli pravodobno procijeniti neizravan utjecaj na poslovanje slijedom makroekonomskog razvoja i po potrebi djelovati.

1.2. Financijski rezultati Grupe u 2022. godini

Primo Real Estate Grupa je u 2022. godini ostvarila dobit poslije oporezivanja od 9.734.018 kuna.

Ukupni prihodi Grupe ostvareni u 2022. godini iznose 24.673.729 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Primo Real Estate Grupe ostvareni u 2022. godini iznose 11.972.806 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su materijalni troškovi - ostali vanjski troškovi.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca 2022. godine iznosi 374.138.099 kuna, a najveću stavku predstavljaju ulaganja u nekretnine u iznosu 351.193.377 kuna.

1.3. Budući razvoj Grupe

Ciljevi Grupe su očuvanje sposobnosti da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućili povrat ulaganja vlasnicima.

Grupa će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza.

Primo Real Estate Grupa kontinuirano traži nove atraktivne projekte za ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina. U skladu s poslovnim planovima i strategijom daljnjeg razvoja poslovanja u budućnosti Grupa će razvijati poslovanje kroz daljnja ulaganja u sektoru komercijalnih nekretnina. Ulaganja mogu uključivati poslovne zgrade, logističke i trgovačke centre s ciljem ostvarivanja prihoda po osnovi dugoročnog zakupa. Atraktivnost svakog projekta ovisi o visini prinosa i razini rizika koji se procjenjuje za svaki pojedini projekt.

2. Događaji nakon kraja poslovne godine

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma izvještavanja koji bi bili značajni za ovo izvješće.

3. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Grupa u 2022. godini nije sudjelovala u aktivnostima istraživanja i razvoja.

4. Podružnice društva

Primo Real Estate Grupa nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

5. Korporativno upravljanje

5.1. Primjena načela korporativnog upravljanja

U 2022. godini društvo Primo Real Estate d.d., čije dionice su uvrštene na Redovito tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb, u primjeni od 1. siječnja 2020. godine, a objavljen na internetskim stranicama Burze (www.zse.hr) i na internetskim stranicama HANFA-e (www.hanfa.hr).

U skladu s Kodeksom korporativnog upravljanja koji se primjenjuje od 1. siječnja 2020. Izdavatelji moraju jednom godišnje ispuniti dva upitnika svake godine: jedan kojim izjavljuju je li se društvo pridržavalo svake odredbe Kodeksa (upitnik o usklađenosti) i drugi kojim pružaju detaljnije podatke o svojim praksama korporativnog upravljanja (upitnik o praksama upravljanja).

5.2. Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

Grupa se pridržava preporuka Kodeksa korporativnog upravljanja uz iznimku onih odredbi koje se u ovom trenutku još ne primjenjuju budući da je Društvo Primo Real Estate d.d. tek u srpnju 2021. godine uvršteno na redovito tržište Zagrebačke burze te je sustav korporativnog upravljanja još u razvoju. Nadalje, određene odredbe u danom trenutku nisu praktične ili predviđena s obzirom na primjenjivi pravni okvir. Sva objašnjenja i eventualna odstupanja od navedenih pravila Kodeksa korporativnog upravljanja Društvo će objaviti u Upitniku o usklađenosti, sukladno odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja u propisanom obliku i rokovima.

5.3. Opis glavnih elemenata sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja

Glavni elementi sustava unutarnje kontrole i upravljanja rizikom koji se odnose na financijsko izvještavanje uključuju:

- Odgovarajuću organizacijsku strukturu na svim razinama s raspodjelom dužnosti i definiranim razinama ovlasti
- Unutarnje kontrole integrirane u poslovne procese i aktivnosti

Godišnje izvješće Uprave

- Sveobuhvatan set računovodstvenih politika i procedura koje se odnose na pripremu godišnjih izvješća u skladu s Međunarodnim Standardima Financijskog Izvještavanja usvojenim od strane Europske unije

Grupa aktivno upravlja rizicima u sklopu svog poslovanja. Okvir upravljanja rizicima pokriva sve dijelove poslovanja što osigurava da su rizici identificirani, analizirani, procijenjeni i da se njima stalno i sustavno upravlja. U nastavku su navedeni neki od najvažnijih rizika kojima je izloženo Društvo i njegovo područje poslovanja.

Rizik poslovnog okruženja - pandemija Covid – 19

Rizik pandemije Covid – 19 predstavlja mogućnost nastanka negativnih posljedica na ekonomiju te recesiju koja će očekivano uslijediti kao posljedica globalne pandemije uzrokovane virusom Covid – 19. Budući da je osnovna gospodarska djelatnost Grupe poslovanje nekretninama potrebno je predvidjeti negativni utjecaj očekivane recesije na tržište prometa nekretninama.

Nadalje, zakupnici nekretnina Grupe su pravne osobe – trgovačka društva čije poslovanje također ovisi o općenitom stanju hrvatske, europske i svjetske ekonomije. Stoga postoji mogućnost otkazivanja Ugovora o zakupu te rizik pada prometa Grupe to jest pad prihoda iz Ugovora o zakupu.

Rizici promjene poreznih propisa

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Grupe. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Valutni rizik

Valutni rizik Grupe vezan je uz moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Grupe. Ovaj rizik se prvenstveno odnosi na kretanje tečaja EUR-a. Naime, budući da je zakupnina iz Ugovora o zakupu koje Grupa ima sklopljena sa Zakupnicima određena u EUR-ima, promjena valutnog tečaja EUR-a i HRK može utjecati na prihode koje na ime zakupnina ostvaruje Grupa.

Operativni rizik

Operativni rizik podrazumijeva rizik direktne ili indirektno štete nastale zbog grešaka, povreda, prekida ili oštećenja koje su uzrokovali interni procesi, tehnologija i infrastruktura koja podržava poslovanje Grupe ili eksterno uzrokovani događaji. Grupe upravlja operativnim rizikom kroz usmjeravanje na rano prepoznavanje i proaktivno upravljanje operativnim rizicima.

Godišnje izvješće Uprave

Rizik novoosnovanog društva i rizik akviziranog društva odnosno rizik nove Grupe

Društvo Primo Real Estate d.d. je osnovano u rujnu 2020. godine te je novo na tržištu upravljanja komercijalnim nekretninama. Također u kolovozu 2022. godine je kupljeno novo društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o. te je nastala Primo Real Estate Grupa. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da će pri uspostavi i realizaciji novih poslovnih odnosa, biti potrebno iznositi dodatna pojašnjenja u odnosu na Grupu ili biti potrebno dostaviti dodatnu dokumentaciju Grupe.

Rizik ostvarenja prihoda

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Grupe. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati. Prilikom ugovaranja zakupa pribavljena su sredstva osiguranja naplate. Slijedom navedenog je rizik ostvarenja prihoda nizak. Obzirom da je Grupa proširila poslovanje s novim nekretninama povećan je portfelj nekretnina i broj Zakupnika čime se značajno smanjio utvrđeni specifični rizik.

Rizik nelikvidnosti

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da Grupa po dospelju neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Grupa će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

Rukovodstvo Grupe

Članovi Uprave i Nadzornog odbora Primo Real Estate d.d. tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor

Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

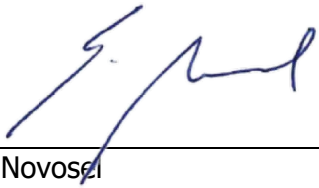
Članovi Uprave Nekretnine Alfa Primo d.o.o. tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Direktor

Godišnje izvješće Uprave

U Zagrebu, 21. travnja 2023. godine



Saša Novosel

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Primo Real Estate d.d. i ovisnog društva

Izvješće o reviziji godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Primo Real Estate d.d. (Društvo) i njegovo ovisno društvo (Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2022. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* usvojenima od strane Europske unije (MSFI).

Ključna revizijska pitanja

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

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti *bilješku 3.5 – Ulaganja u nekretnine, bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene* i *bilješku 21 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2022. godine iznosi 351.193.377 kn, odnosno 93,87% ukupne aktive Grupe. Navedena se imovina mjeri primjenom troška nabave, te su predmetni iznosi uspoređeni sa procijenjenim iznosima u trenutku stjecanja. Korisni vijek uporabe Grupa je utvrdila temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnina. Za nekretninu u vlasništvu matičnog društva procjena provedena je u prosincu 2020. godine, dok za nekretnine u vlasništvu ovisnog društva procjena je provedena u siječnju 2023. godine.

Budući da se radi o događajima u skorijem razdoblju, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora u godini stjecanja nekretnina i ovisnog društva, procjene od neovisnih ovlaštenih sudskih vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije za 2022. godinu.



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

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja koji istinito i fer prikazuju u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati članice Grupe ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

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

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji konsolidirani financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevarama može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.



- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim kako bi se uklonile prijetnje neovisnosti, te povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Dana 30.06.2022. imenovala nas je Glavna skupština Društva temeljem prijedloga Nadzornog odbora da obavimo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2022. godinu.

Na datum ovog izvješća, 2022. godina je prva godina za koju smo angažirani za obavljanje zakonske revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe (treća godina za pojedinačne financijske izvještaje).

U reviziji financijskih izvještaja Grupe za 2022. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 500.000 HRK koji predstavlja približno 5% od ukupne konsolidirane neto dobiti Grupe. Odabrali smo predmetnu kategoriju uslijed činjenice da ključni korisnici financijskih izvještaja formiraju odluku o investicijama na temelju ostvarenog dobitka poslovanja Društva.



Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja grupe za 2022. godinu i datuma ovog izvješća nismo Grupi pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Grupi.

Izvješće temeljem zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje

Izvješće o uvjerenju revizora o usklađenosti konsolidiranih financijskih izvještaja, sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. *Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18, 17/20, 83/21 i 151/22)* primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (Uredba o ESEF-u).

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci ***primokonsolidirano-2022-12-31-hr.zip***, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu s Uredbom o ESEF-u.

Osim toga, uprava Grupe odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog prijevare ili pogreške.

Uprava Grupe također je odgovorna za:

- objavljivanje javnosti financijskih izvještaja sadržanih u godišnjem izvješću u važećem XHTML formatu i
- odabir i korištenje XBRL oznaka u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

Odgovornosti revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.



Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjeni) - *Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija*.

Obavljeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obim odabranih procedura ovise o prosudbi revizora. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će opseg testiranja otkriti svaku značajnu neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u,
- stekli smo razumijevanje internih kontrola Grupe relevantnih za primjenu zahtjeva Uredbe o ESEF-u,
- identificirali smo i procijenili rizike značajne neusklađenosti s Uredbom o ESEF-u zbog prijave ili pogreške; i
- na temelju toga, osmislili i proveli postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- konsolidirani financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnje izvješće, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u konsolidiranim financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u, označeni i sva označavanja ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
 - korišten je XBRL jezik za označavanje,
 - korišteni su elementi osnovne taksonomije navedene u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
 - oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dostatni i primjereni da pruže osnovu za naš zaključak.

Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, konsolidirani financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi



KOPUN REVIZIJE
Kopun

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

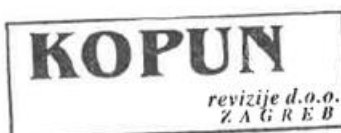
revizija@kopun.hr

objavljivanja javnosti, u svim značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene konsolidirane financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je gđa. Dubravka Kopun.

Zagreb, 21. travnja 2023. godine



dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlaštenu revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

Konsolidirani račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>
POSLOVNI PRIHODI		24.673.643
Prihodi od prodaje	6.	24.190.634
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		6.225
Ostali poslovni prihodi	7.	476.784
POSLOVNI RASHODI		11.969.647
Materijalni troškovi - troškovi sirovina i materijala	9.	1.419.642
Materijalni troškovi - ostali vanjski troškovi	10.	5.710.171
Troškovi osoblja	11.	586.276
Amortizacija	12.	3.057.892
Ostali troškovi	13.	248.085
Vrijednosno usklađivanje dugotrajne imovine	14.	809.749
Rezerviranja	15.	137.832
Ostali poslovni rashodi		-
FINANCIJSKI PRIHODI	16.	86
FINANCIJSKI RASHODI	17.	3.159
UKUPNI PRIHODI		24.673.729
UKUPNI RASHODI		11.972.806
Dobit prije oporezivanja		12.700.923
Porez na dobit	18.	2.966.905
DOBIT RAZDOBLJA		9.734.018
Ostala sveobuhvatna dobit		-
UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT RAZDOBLJA		9.734.018

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju
za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>
Potraživanja za upisani a neplaćeni kapital		-
DUGOTRAJNA IMOVINA		351.538.637
Nematerijalna imovina	20.	75.401
Postrojenja i oprema	21.	247.645
Ulaganja u nekretnine	21.	351.193.377
Odgodena porezna imovina		22.214
KRATKOTRAJNA IMOVINA		22.291.618
Zalihe		-
Potraživanja od kupaca	22.	1.082.384
Potraživanja od države i drugih institucija		6.746
Ostala potraživanja		4.511
Novac u banci i blagajni	23.	21.197.977
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	24.	307.844
UKUPNA AKTIVA		374.138.099

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>
KAPITAL I REZERVE	25.	369.588.360
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		341.420.000
KAPITALNE REZERVE		18.014.300
REZERVE IZ DOBITI		420.042
Zakonske rezerve		414.518
Ostale rezerve		5.524
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE		9.734.018
REZERVIRANJA	26.	137.832
DUGOROČNE OBVEZE		62.358
Obveze za zajmove, depozite i slično		29.806
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	27.	32.552
KRATKOROČNE OBVEZE		4.349.549
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	28.	15.280
Obveze prema dobavljačima	29.	1.451.032
Obveze prema zaposlenicima	30.	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	31.	2.861.137
Ostale kratkoročne obveze		180
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-
UKUPNA PASIVA		374.138.099

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit prije poreza		12.700.923
Usklađenja:		(184.797.667)
Amortizacija	12.	3.057.892
Prihodi od kamata i dividendi	16.	(75)
Rashodi od kamata	17.	2.937
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(-187.858.421)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		(172.096.744)
Promjene u radnom kapitalu		5.073.146
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		6.166.787
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		(1.093.641)
Novac iz poslovanja		(167.023.598)
Novčani izdaci za kamate	17.	(2.937)
Plaćeni porez na dobit	18.	(1.817.238)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		(168.843.773)
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od kamata	16.	75
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		75
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	21.	(224.503)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(224.503)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(224.428)
NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	25.	180.143.000
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	25.	18.014.300
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		198.157.300
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	27.,28.	(15.280)
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	25.	(7.875.842)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(7.891.122)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		190.266.178
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		21.197.977
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA		-
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA		21.197.977

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

**Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala
za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine**

- u kunama -

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Dobit poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja	161.277.000	-	18.965	-	7.911.056	169.207.021	-	169.207.021
Dobit razdoblja	-	-	-	-	9.734.018	9.734.018	-	9.734.018
Uplate dioničara	180.143.000	18.014.300	-	-	-	198.157.300	-	198.157.300
Isplata udjela u dividende	-	-	-	-	(7.870.318)	(7.870.318)	-	(7.870.318)
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	-	395.553	5.524	(40.738)	360.339	-	360.339
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	341.420.000	18.014.300	414.518	5.524	9.734.018	369.588.360	-	369.588.360

Popratne bilješke su sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Matično društvo **Primo Real Estate** d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Društvo je dana 17.03.2021. godine provelo promjenu imena Društva, te je prethodni naziv društva bio M7 Primo d.d.

Matični broj Društva (MBS) je 081328074, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 52157649749.

Društvo je dana 17.08.2022. godine steklo udjele (100%) u povezanom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Matični broj Društva (MBS) je 081434075, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 16303842226. Predmetno Društvo također se bavi iznajmljivanjem i upravljanjem nekretninama (3 lokacije u vlasništvu), te su stjecanjem predmetnog povezanog društva ujedno preneseni i ugovori o najmovima za ove lokacije. Za potrebe izrade konsolidacije rezultati povezanog društva konsolidirani su za razdoblje od 01.08.2022. godine – 31.12.2022. godine.

Temeljni kapital matičnog društva na dan 31. prosinca 2022. godine iznosi 341.420.000 kn, te je raspodijeljen na 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn / dionica.

Na dan 31.12.2022. godine vlasnička struktura matičnog društva je sljedeća:

Dioničar:	Broj dionica:	Udio (%):
AZ obvezni mirovinski fond kategorije B	1.550.153	90,81%
AZ Profit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	86.574	5,07%
AZ Benefit otvoreni dobrovoljni mirovinski fond	28.874	1,69%
AZ Obvezni mirovinski fond kategorije A	23.669	1,39%
AZ ZABA zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	6.840	0,40%
AZ Zagreb zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.931	0,23%
AZ HKZP zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	3.763	0%
AZ Dalekovod zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	971	0,06%
Auto Hrvatska zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1076	0,06%
AZ A1 zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	1020	0,06%
AZ treći horizont zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond	229	0,01%
UKUPNO:	1.707.100	100,00%

Tijekom 2021. i 2022. godine Grupa je zapošljavala samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

- gđa. Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog odbora;
- g. Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice Nadzornog odbora;
- g. Igor Komorski, član Nadzornog odbora.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

2.1. Osnova za sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Grupa je usvojila u nastavku navedene nove i izmijenjene *Međunarodne standarde financijskog izvještavanja* koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2022. godine. Njihovo usvajanje nije imalo značajan utjecaj na objave ili iznose navedene u ovim financijskim izvješćima.

Izmjene i dopune MSFI 3 – Poslovna spajanja

Izmjene i dopune MSFI 3 odnose se na zahtjev da stjecatelj mora primijeniti odredbe *MRS 37 - Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi se utvrdilo postoji li na datum stjecanja sadašnja obveza kao rezultat prošli događaj.

Za pristojbe, koje su djelokrugu *IFRIC 21 - Pristojbe*, stjecatelj primjenjuje IFRIC 21 kako bi utvrdio da li su događaji koji dovode do obveze plaćanja pristojbe postojali na datum stjecanja.

Izmjenama se dodaje izričita izjava da stjecatelj ne priznaje potencijalnu stečenu imovinu u poslovnoj kombinaciji.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja počevši od 01.01.2022. godine nadalje uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema

Izmjene i dopune zabranjuju odbijanje od troškova nabave stavki nekretnina, postrojenja i opreme ostvarenih prihoda koje ova imovina ostvaruje prije stavljanja u upotrebu imovine - odnosno, dok se sredstvo ne postavi na lokaciju i uvjete neophodne da bi sredstvo moglo raditi na način kako je definirano od strane Uprave. Stoga se ovaj prihod i povezani troškovi priznaju u skladu sa *MRS 2 - Zalihe* kroz račun dobiti i gubitka.

Pojašnjava se i značenje "*ispitivanja da li imovina ispravno funkcionira*". MRS 16 precizira ovo kao procjenu da li je tehnička i fizička izvedba sredstva takva da se može koristiti u proizvodnji proizvoda / pružanju usluga, za iznajmljivanje trećima ili u administrativne svrhe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Ukoliko nisu prikazani odvojeno u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, u financijskim izvještajima mora biti objavljen iznos prihoda i troškova uključenih u dobit / gubitak razdoblja koji se ne odnose na uobičajene aktivnosti subjekte, te koje stavke u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti uključuju takve stavke prihoda i troškova.

Predmetne izmjene i dopune stupile su na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina

Izmjene i dopune preciziraju da "troškovi ispunjavanja ugovora" uključuju "troškove koji se direktno odnose na ugovor". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor sastoje se od dodatnih troškova ispunjavanja tog ugovora (npr. izravan rad i materijal) i raspodjela svih ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjavanje ugovora (npr. raspodjela troškova amortizacije za nekretnine, postrojenja i opremu koja se koristi u ispunjavanju ugovora).

Predmetne izmjene i dopune stupile su na snagu za ugovore za koje Grupa još nije ispunila sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na četiri (4) standarda, čija se poboljšanja odnose na razdoblje od 01.01.2022. godine, uz mogućnost ranije primjene:

- *MSFI 1 - Prva primjena MSFI-eva.* Budući da Društvo već primjenjuje MSFI-eva, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje;
- *MSFI 9 - Financijski instrumenti* - odnosi se na pojašnjenja "testa 10%" za procjenu da li će se neka financijska obveza prestati priznavati. Pojašnjava se da će Grupa uključiti samo plaćene naknade između najmoprimca i najmodavca, uključujući i naknade koje je u ime zajmoprimca uplatila treća strana;
- *MSFI 16 - Najmovi* - izmjene uklanjaju ilustrativne primjere vezane uz naknadna ulaganja u imovinu u najmu;
- *MRS 41 - Poljoprivreda.* Budući da Grupa nema imovinu koja se priznaje u skladu sa ovim standardom, poboljšanja vezana uz ovaj MSFI nemaju utjecaja na buduće financijske izvještaje.

Prilikom usvajanja ovih financijskih izvještaja usvojeni su sljedeći novi ili revidirani MSFI-evi, koji još nisu stupili na snagu u Europskoj uniji:

Izmjene i dopune MSFI 17 Ugovori o osiguranju

MSFI 17 – Ugovori o osiguranju utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje osiguranja, te zamjenjuje *MSFI 4 - Ugovori o osiguranju*.

MSFI 17 daje opći model, koji je modificiran za ugovore o osiguranju sa značajkama izravnog sudjelovanja, opisan kao pristup varijabilne naknade. Opći model je pojednostavljen ako su mjerenjem zadovoljeni određeni kriteriji za preostalo pokriće korištenjem pristupa raspodjele premije.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Opći model koristi trenutne pretpostavke za procjenu iznosa, vremena i neizvjesnosti budućih novčanih tokova i eksplicitno mjeri cijenu te neizvjesnosti. Uzima u obzir tržišne kamatne stope i utjecaj opcije i jamstva osiguranika.

U lipnju 2020. godine, Odbor je izdao izmjene i dopune MSFI-ja 17, kako bi riješio izazove u provedbi koje su identificirani nakon objave MSFI-ja 17. Izmjene i dopune odgađaju datum prve primjene MSFI-ja 17 (uključujući izmjene i dopune) za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine.

U prosincu 2021. Odbor je objavio početnu primjenu MSFI-ja 17 za rješavanje izazova provedbe koji su identificirani nakon objave MSFI-ja 17. Izmjena i dopuna bavi se izazovima u prezentaciji komparativnih informacija. MSFI 17 mora se primjenjivati retrospektivno osim ako je neizvedivo, u kojem slučaju se primjenjuje modificirani retrospektivni pristup ili primjenjuje se pristup fer vrijednosti. U svrhu prijelaznih zahtjeva, datum prve primjene je početak godišnjeg izvješćivanja razdoblje u kojem subjekt prvi put primjenjuje Standard, a datum prijelaza je početak razdoblja neposredno prije datuma prve primjene.

Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MSFI 10 – Konsolidirani financijski izvještaji i MRS 28 – Ulaganja u povezana poduzeća i zajedničke poduhvate

Dopune MSFI-ja 10 i MRS-a 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži posao u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom, koji se obračunava metodom udjela, priznaju u dobiti matičnog društva ili gubitak samo u visini interesa nepovezanih ulagača u tom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Slično tome, dobiti i gubici koji proizlaze iz ponovnog mjerenja ulaganja zadržanih u bilo kojoj bivšoj podružnici (koja je postala pridruženo društvo ili zajednički pothvat koji se obračunava korištenjem metode udjela) na fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivšeg matičnog društva samo do opseg interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

Za predmetne izmjene i dopune nije definiran datum stupanja na snagu, iako ranija primjena je dopuštena. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena, te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – klasifikacija dugoročnih i kratkoročnih obveza

Izmjene i dopune MRS 1 utječu isključivo na prezentiranje kratkoročnih ili dugoročnih obveza u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) te nemaju utjecaja na iznos i razdoblje priznavanja bilo koje imovine, obveza, prihoda ili rashoda vezanih uz ove stavke. Ove izmjene i dopune pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Definira se da na klasifikaciju nemaju utjecaja očekivanja hoće li Grupa iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su zadovoljeni uvjeti

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

kovenata na kraju izvještajnog razdoblja. Uvodi se i definicija "poravnanja" koja se definira kao prijenos novca, vlasničkih instrumenata ostale imovine ili usluga drugoj strani.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja – Donošenje materijalnih prosudbi – objavljivanje računovodstvenih politika

Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve primjere izraza „značajne računovodstvene politike” s „bitnim informacijama o računovodstvenim politikama”.

Informacije o računovodstvenoj politici materijalne su ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, razumno može očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih financijskih izvještaja.

Popratni odlomci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenoj politici koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili uvjete nebitne i da ih nije potrebno objavljivati. Informacije o računovodstvenoj politici mogu biti materijalne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi nebitni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na bitne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi materijalne.

Odbor je također razvio smjernice i primjere koji objašnjavaju i demonstriraju primjenu „procesa materijalnosti u četiri koraka” opisanog u Izjavi o praksi MSFI-ja 2.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške – definicija računovodstvenih procjena

Sukladno novoj definiciji, računovodstvene procjene predstavljaju „novčane iznose u financijskim izvještajima koji su podložni nesigurnosti mjerenja”. Definicija promjene računovodstvenih procjena je napuštena, ali zadržan je koncept promjene računovodstvenih procjena u MRS-u sa sljedećim pojašnjenjima:

- promjena računovodstvene procjene koja je rezultat novih informacija ili novih događaja nije ispravak pogreške
- učinci procjene ulaznih podataka ili tehnike mjerenja korištene za izradu računovodstvene procjene su promjene u računovodstvenim procjenama ako nisu rezultat ispravljanja pogrešaka iz prethodnih razdoblja

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Izmjene i dopune MRS 12 – Porez na dobit – odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedinstvene transakcije

Izmjene i dopune uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama, subjekt ne primjenjuje početno izuzeće od priznavanja za transakcije koje dovode do jednakih oporezivih i odbitnih privremenih razlika.

Ovisno o primjenjivom poreznom zakonu, jednake oporezive i odbitne privremene razlike mogu nastati prilikom početnog priznavanja imovine i obveze u transakciji koja nije poslovna kombinacija i ne utječe ni na računovodstvenu ni oporezivu dobit. Na primjer, to može nastati nakon priznavanja obveze iz najma i odgovarajuće imovine s pravom korištenja primjenom MSFI-ja 16 na datum početka najma.

Slijedom izmjena MRS-a 12, subjekt je dužan priznati odgovarajuću odgođenu poreznu imovinu i obvezu, s tim da priznavanje bilo koje odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknadivosti iz MRS-a 12.

Izmjene se primjenjuju na transakcije koje se događaju na ili nakon početka najranijeg prikazanog usporednog razdoblja. Osim toga, na početku najranijeg usporednog razdoblja subjekt priznaje:

- odgođenu poreznu imovinu (u mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti dostupna oporeziva dobit za koju se može iskoristiti odbitna privremena razlika) i odgođena porezna obveza za sve odbitne i oporezive privremene razlike povezane sa:
 - imovina prava korištenja i obveze po najmu;
 - stavljanje van pogona, obnova i slične obveze i odgovarajući iznosi priznati kao dio troška povezane imovine;
- kumulativni učinak početne primjene izmjena kao usklađivanja početnog stanja zadržane dobiti (ili druge komponente kapitala, prema potrebi) na taj datum.

Predmetne izmjene i dopune stupaju na snagu za financijske izvještaje počevši od 01.01.2023. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Grupa je analizirala utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni su po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata, koji su iskazani po fer vrijednosti, te određene dugotrajne imovine, koji su iskazani u revaloriziranim iznosima. Detaljna objašnjenja dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 21.04.2023. godine.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u konsolidirane financijske izvještaje Grupe iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Grupe. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2021. godine	1 EUR = 7,517174 HRK	1 USD = 6,643548 HRK
31. prosinca 2022. godine	1 EUR = 7,534500 HRK	1 USD = 7,064035 HRK

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja provode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izrađenih u stranim valutama, priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Tečajne razlike nastale na nemonetarnoj imovini u stranoj valuti kao što su glavničke vrijednosnice iskazane po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka iskazane su u računu dobiti i gubitka, kao dio njihovih dobitaka ili gubitaka od preračuna na fer vrijednost.

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka poslovnog događaja i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Osnova konsolidacije

Priloženi konsolidirani financijski izvještaji obuhvaćaju financijske izvještaje Društva i subjekata pod njegovom kontrolom, tj. njegova ovisna društva, uključujući strukturirane subjekte. Kontrola je postignuta ako:

- Društvo ima prevlast, tj. moć raspolaganja u subjektu
- je Društvo izloženo ili ima prava u odnosu na varijabilni prinos temeljem svog sudjelovanja u tom subjektu i
- sposobno je temeljem svoje prevlasti, tj. moći raspolaganja utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje da li ima kontrolu ako činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Kad Društvo u nekom subjektu ima manje od većine glasačkih prava, ima prevlast u njemu ako su njegova glasačka prava dostatna jer mu u praksi omogućuju jednoglasno usmjeravanje bitnih aktivnosti subjekta. Društvo u procjenjivanju da li su njegova glasačka prava u subjektu dostatna da bi imalo prevlast razmatra sve bitne činjenice i okolnosti, uključujući:

- udjel svojih glasačkih prava u odnosu na veličinu i podjelu glasačkih prava drugih osoba s pravom glasa
- potencijalna glasačka prava ulagatelja, drugih osoba s pravom glasa ili drugih osoba
- prava iz drugih ugovornih odnosa i
- sve dodatne činjenice i okolnosti koje ukazuju na to da Društvo ima ili nema sadašnju mogućnost voditi relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti takve odluke, što uključuje kako se glasovalo na prethodnim skupštinama dioničara.

Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom godine uključuju se u konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti od datuma na koji je Društvo steklo kontrolu do datuma na koji Društvo izgubi kontrolu nad ovisnim društvom.

Matično društvo Primo Real Estate d.d., Zagreb, steklo je kontrolu nad ovisnim društvom Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, počevši od 01.08.2022. godine, te su prihodi i rashodi predmetnog povezanog društva konsolidirani na razdoblje od 01.08.2022. godine do 31.12.2022. godine.

Dobit ili gubitak te svaka komponenta ostale sveobuhvatne dobiti razdvajaju se na dio koji pripada vlasnicima matice (Društva) i dio koji pripada vlasnicima nekontrolirajućih udjela. Ukupna sveobuhvatna dobit ovisnih društava se pripisuje vlasnicima društva i vlasnicima nekontrolirajućih udjela, čak i ako time dolazi do negativnog salda nekontrolirajućih udjela.

Kada Grupa izgubi kontrolu nad ovisnim društvom, dobit ili gubitak od prodaje se utvrđuje kao razlika između i) ukupne fer vrijednosti primljene naknade za stjecanje i fer vrijednosti eventualnog zadržanog udjela i ii) prethodne knjigovodstvene vrijednosti imovine (uključujući goodwill) i obveza

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

ovisnoga društva te svakog nekontrolirajućeg udjela. Svi iznosi koji su po osnovi ovisnog društva ranije bili iskazani u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti obračunavaju se kao da je Grupa izravno prodala imovinu ili obveze toga društva, tj. prenose se u dobit ili gubitak ili u neku od komponenata vlasničke glavnice sukladno važećem MSFI-ju.

3.2. Goodwill

Goodwill koji nastaje poslovnim spajanjem, knjiži se po trošku utvrđenom na datum preuzimanja, tj. stjecanja subjekta, umanjenom za eventualne gubitke zbog umanjenja vrijednosti.

Radi testiranja na umanjenje, goodwill se raspoređuje na svaku jedinicu Grupe koja stvara novac (ili skupine takvih jedinica) od koje se očekuju koristi od sinergija koje proizlaze iz spajanja.

Jedinica koja stvara novac na koju je goodwill raspoređen podvrgava se provjeri umanjenja vrijednosti jednom godišnje ili češće ako postoje naznake o mogućem umanjenju njene vrijednosti. Ako je nadoknadi iznos jedinice koja stvara novac niži od njezinog knjigovodstvenog iznosa, gubitak nastao umanjenjem prvo se raspoređuje tako da se umanju knjigovodstveni iznos goodwilla raspoređenog na jedinicu i zatim razmjerno na ostalu imovinu jedinice koja stvara novac na temelju knjigovodstvenog iznosa svakog sredstva u jedinici koja stvara novac. Svaka dobit i svaki gubitak uslijed svođenja na fer vrijednost iskazuju se kroz dobit i gubitak. Jednom priznati gubitak od umanjenja goodwilla se ne poništava u idućim razdobljima.

Prilikom otuđenja jedinice koja stvara novac, pripadajući iznos goodwilla ulazi u utvrđivanje dobiti i gubitka od prodaje.

3.3. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Grupe. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, trošarine, procijenjene povrate, rabate i diskonte. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Grupa imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Grupe koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od najmova

Društvo ostvaruje prihode sa naslova najmova i pripadajućih fakturiranih zajedničkih troškova održavanja objekata. Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponentu ugovora koja se ne odnosi na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Grupa umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenata. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

3.4. Primanja zaposlenih

Grupa priznaje rezerviranja za bonuse i za neiskorištene dane godišnjeg odmora, a na bazi ugovorne obveze.

3.5. Porez na dobit

Grupa obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg poreza, budući da Grupa nema odgođene porezne imovine/odgođene porezne obveze, te nema/ima obvezu obračuna i plaćanja dodatnog poreza na dobit sukladno Zakonu.

3.6. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema vrednuju se po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti (osim zemljišta) i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu i sve troškove izravno povezane s dovođenjem sredstva u redovno stanje za namjeravanu uporabu.

Naknadni izdaci vezani za već priznate predmete nekretnina, postrojenja i opreme kapitaliziraju se kao povećanje vrijednosti imovine isključivo u slučaju kada je vjerojatno da će zbog tih dodatnih izdataka pritićati dodatne buduće ekonomske koristi i kada ti izdaci unapređuju stanje imovine iznad originalno priznatog. Svi ostali naknadni troškovi priznaju se kao rashod u razdoblju kada su nastali.

Sredstva dugotrajne imovine pojedinačne nabavne vrijednosti niže od 3.500 kn otpisuju se u cijelosti prilikom stavljanja u upotrebu (sitan inventar).

Nabavna vrijednost vlastito izgrađenih sredstava uključuje trošak materijala i direktnog rada i druge troškove povezane s dovođenjem sredstva u namijenjeno radno stanje, kao i troškove demontiranja i uklanjanja dijelova, te obnove lokacije na kojoj se nalaze.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja dugotrajne materijalne imovine utvrđuju se kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvene vrijednosti predmetnog sredstva, koja se priznaje u dobit ili gubitak.

Nekretnine u izgradnji iskazane su po trošku nabave umanjenom za eventualne gubitke od umanjenja (bilješka 3.8.).

Obračun amortizacije započinje u trenutku u kojem je sredstvo raspoloživo i spremno za namjeravanu upotrebu. Imovina u izgradnji i zemljišta se ne amortiziraju.

Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Grupa dobila od prodaje imovine umanjena za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Grupa je procijenila da za sredstva nekretnina, postrojenja i opreme ne postoji rezidualna vrijednost, te stoga cjelokupni iznos nabavne vrijednosti podliježe amortizaciji. Amortizacija se prikazuje u računu dobiti i gubitka korištenjem linearne metode otpisa tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja nekretnina, postrojenja i opreme. Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu je kako slijedi:

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

	Vijek uporabe
Informatička oprema	3 godine
Namještaj	4 godine
Sustavi vatrodojave, klima uređaji, dizala, kontrola pristupa	10-20 godina

3.7. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne zgrade i skladišne prostore koji se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti, te se Društvo njima ne koristi. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njegovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe, dok se pripadajuće zemljište ne amortizira. Društvo je temeljem procjene sudskog vještaka utvrdilo korisni vijek uporabe svakog pojedinog objekta, te u ovisnosti o navedenom provodi amortizaciju istih.

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu, te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati.

3.8. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Grupa analizira sadašnju vrijednost nematerijalne i materijalne imovine kako bi se procijenilo da li postoje pokazatelji da vrijednost nekog sredstva treba biti umanjena. Ako takvi pokazatelji postoje, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Grupa procjenjuje nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac kojoj to sredstvo pripada.

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice društva koje stvaraju novac i za koje se raspodjela može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi.

Nadoknadivi iznos jest viši iznos fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti sredstva u upotrebi. Pri utvrđivanju vrijednosti u upotrebi, procijenjeni budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenjujući diskontnu stopu prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene sadašnje vrijednosti novca i rizika specifičnih za pojedino sredstvo.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Ako je nadoknadivi iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) manji od knjigovodstvenog iznosa, knjigovodstveni iznos sredstva (ili jedinice koja stvara novac) umanjuje se do njegovog nadoknadivog iznosa. Gubitak od umanjenja imovine priznaje se odmah kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim za revaloriziranu imovinu gdje se gubici prvi umanjuju na teret pripadajućih revalorizacijskih rezervi.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

3.9. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Grupa postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Grupe na novčane tokove od financijske imovine, te ako Grupa prenese financijsku imovinu bez zadržavanja kontrole ili prenese sve rizike i nagrade povezane s tom imovinom. Redovna kupnja i prodaja financijske imovine priznaje se na datum trgovanja, odnosno na datum kada se Grupa obveže kupiti ili prodati imovinu.

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova i
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit

Financijska imovina se klasificira u skupinu financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ako su ispunjena oba ova uvjeta:

- a) financijska imovina se drži u okviru poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- b) na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijska imovina koja nije klasificirana ni u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ni u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit klasificira se u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

U skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka klasificiraju se:

- a) dužnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i kod kojih se novčani tokovi prikupljaju isključivo prodajom i/ili kod kojih ugovorni novčani tokovi nisu samo plaćanja glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice,
- b) dužnički financijski instrumenti koji ispunjavaju uvjete za klasifikaciju u skupinu financijske imovine po amortiziranom trošku ili u skupinu financijske imovine po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, ali ih je subjekt pri početnom priznavanju neopozivo odlučio mjeriti po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka jer se time otklanja ili znatno umanjuje nedosljednost pri mjerenju ili priznavanju koja bi u protivnome nastala zbog mjerenja imovine ili obveza ili priznavanja dobiti i gubitka povezanih s tom imovinom ili obvezama na različitim osnovama,
- c) vlasnički financijski instrumenti koji predstavljaju financijsku imovinu i koji se drže radi trgovanja odnosno kojima se upravlja na temelju fer vrijednosti te
- d) derivativna financijska imovina koja nije određena kao instrument zaštite od rizika niti je ugovor o financijskom jamstvu.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Zahtjevi za umanjnjem vrijednosti financijske imovine su temeljeni na modelu očekivanog kreditnog gubitka. Model očekivanog gubitka zahtijeva procjenu mogućih gubitaka od umanjenja vrijednosti financijskih instrumenata prije pogoršanja financijske i kreditne sposobnosti dužnika odnosno prilikom stjecanja samog financijskog instrumenta.

Primjena modela očekivanog gubitka nalaže:

- a) određivanje očekivanog kreditnog gubitka od financijske imovine prilikom njezinog prvobitnog stjecanja;
- b) priznavanje ugovorenih prihoda od kamata umanjenih za inicijalni očekivani kreditni gubitak tijekom razdoblja dospijuća instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijuća financijskog instrumenta;
- d) ponovnu procjenu očekivanog kreditnog gubitka u svakom razdoblju te
- e) trenutno priznavanje učinaka bilo koje promjene u očekivanjima kreditnog gubitka.

Glede potraživanja od kupaca društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka potraživanja od kupaca, Grupa je grupirala kupce u određene skupine. Budući da je temeljna djelatnost Grupe organizacija poslovanja holding društva, pretežiti dio potraživanja od kupaca i potraživanja za dane pozajmice se odnosi na članice Grupe /

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

povezane osobe. Temeljem postojećih analiza, za predmetne povezane osobe ne postoji rizik nemogućnosti naplate.

Za ostala potraživanja, a koja se odnose na pojedinačne prodaje dugotrajne imovine tijekom postupka restrukturiranja, predmetna je naplata osigurana, uslijed čega, a temeljem povijesnih analiza (2 godine) stopa gubitaka po predmetnim potraživanjima nije utvrđena.

U ovoj fazi Grupa nema ostalih potraživanja od kupaca, za koje bi bilo potrebno izraditi „matricu umanjenja vrijednosti“.

Grupa će i u buduću, na svaki datum izrade financijskih izvještaja ponovno proanalizirati stanje na izvještajni datum, kretanja u promatranom razdoblju te ekonomske čimbenike u okruženju, te temeljem istih vršiti potrebne korekcije utvrđenih stopa tj. očekivanih kreditnih gubitaka.

3.10. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Grupe. Potraživanja se iskazuju u ukupnom iznosu umanjenom za provedeni ispravak vrijednosti. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaje se u računu dobit i gubitka uz pomoću modela očekivanog gubitka. Očekivani kreditni gubici od potraživanja od kupaca procjenjuju se koristeći matricu rezerviranja na temelju iskustva prošlih kašnjenja dužnika, nad kojima je pokrenut stečaj, i analize trenutne financijske pozicije dužnika, prilagođenu čimbenicima za specifične dužnike, opće ekonomske pokazatelje industrije u kojoj dužnici posluju, te procjeni trenutačnih i predviđenih uvjeta poslovanja.

Grupa otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen. Opis metode ispravka vrijednosti definiran je detaljnije u sklopu računovodstvene politike *3.9. Financijska imovina*.

Tijekom 2022. godine Grupa nije provodila diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.11. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

3.12. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit. Iznos fer vrijednosti primljene naknade iznad nominalne vrijednosti izdanih dionica prikazan je u bilješkama kao kapitalna dobit.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje dionički kapital sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Prilikom ponovnog izdavanja vlastitih dionica, svi primici, umanjeni za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Dividende se priznaju u izvještaju o promjenama kapitala i prikazuju kao obveza u razdoblju u kojem su odobrene od dioničara matičnog društva.

3.13. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Grupa ima pravnu ili izvedenu obvezu kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza, te ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Iznos priznat kao rezerviranje je najbolja procjena izdataka potrebnih za podmirenje sadašnje obveze na datum bilance, uzimajući u obzir rizike i neizvjesnost u vezi te obveze.

Iznos rezerviranja se utvrđuje diskontiranjem očekivanih budućih novčanih tokova korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i, gdje je primjenjivo, razlika specifičnih za obvezu.

Ako se očekuje da će neke ili sve izdatke potrebne za podmirenje rezerviranja nadoknaditi treća strana, potraživanje se priznaje kao imovina samo kada je doista izvjesno da će naknada biti primljena te da se iznos naknade može pouzdano izmjeriti.

3.14. Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su nastale za nabavljena dobra ili usluge u redovnom poslovanju. Ove obveze su klasificirane kao tekuće ako plaćanje dospijeva u roku od jedne godine ili kraće, u suprotnom su klasificirane kao dugoročne.

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.15. Porez na dodanu vrijednost

Porez na dodanu vrijednost koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi, u skladu sa zakonskim okvirom. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući porez na dodanu vrijednost.

3.16. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora o najmu Grupa procjenjuje sadrži li ugovor komponente najma odnosno sadrži li ugovor pravo kontrole nad korištenjem predmetne imovine tijekom određenog razdoblja u zamjenu za naknadu.

Grupa kao najmoprimac

Društvo nema sklopljenih značajnijih ugovora o primljenim najmovima.

Grupa kao najmodavac

Grupa zaključuje ugovore o najmu za višak poslovnog prostora koji ne koristi / za najam opreme maloprodajnim trgovcima / za opremanje maloprodajnih trgovaca / u svrhu investicijskog ulaganja u nekretnine koje ne koristi.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Grupa ugovore o najmovima u svojstvu najmodavca klasificira kao financijski ili operativni najam. Kada ugovorom o najmu se prenose svi rizici i koristi vlasništva imovine na najmoprimca, ugovor se klasificira kao financijski najam. Svi ostali najmovi klasificirani su kao operativni najmovi. Grupa nema sklopljenih ugovora koji se utvrđuju kao financijski najmovi, te su svi postojeći ugovori klasificirani kao operativni najmovi.

Prihodi od operativnog najma priznaju se pravocrtno tijekom trajanja najma. Početni direktni troškovi operativnog najma nastali sa naslova pregovora uvećavaju nabavnu vrijednost imovine dane u operativni najam, te se pravocrtno amortiziraju tijekom razdoblja najma.

Kada ugovor uključuje komponentu najma i komponenti ugovora koje ne se ne odnose na najam, Grupa primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

Grupa kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Grupa priznaje imovnu s pravom uporabe i pripadajuću obvezu po najmu. Izuzetak predstavljaju kratkoročni najmovi (definirani za ugovore sklopljene na rok do 12 mjeseci), te najmovi imovine male vrijednosti (što uključuje osobna računala, sitniji uredski namještaj, telefone i sl.), koji se priznaju pravocrtno kao operativni troškovi razdoblja tijekom trajanja ugovora o najmu.

Obveza po najmu prvobitno se mjeri u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, koji se diskontiraju primjenom stope implicirane u ugovoru u najmu. Ukoliko se ova diskontna stopa ne može lako utvrditi iz ugovora o najmu, najmoprimac koristi inkrementalnu stopu zaduženja. Plaćanja zakupa uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju:

- fiksna plaćanja najmova umanjena za eventualna potraživanja sa naslova poticaja;
- promjenjiva plaćanja najmova koja ovise o indeksu ili stopi, početno mjerena primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- iznosi za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- plaćanja kazni za raskid ugovora o najmu ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Obveza po najmu iskazane je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju* Obveze po najmu iskazane su u sklopu pozicije *Dugoročnih / kratkoročnih obveza prema financijskim institucijama*.

Obveza po najmu naknadno se mjeri povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate sa naslova najmova primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najmova.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Grupa ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- o došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najmova uz korištenje revidirane diskontne stope;
- o promjena plaćanja sa naslova najma mijenjaju se zbog promjene indeksa, stope ili jamstva za ostatak vrijednosti. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova najma korištenjem nepromijenjene diskontne stope (izuzev ukoliko je promjena plaćanja najma zbog promjene u visini kamatne stope);
- o ukoliko dolazi do promjene (modifikacije) ugovora o najmu, koji se ne evidentira kao zaseban najam. U tom slučaju obveza po najmu mjeri se temeljem razdoblja modificiranog najma diskontiranjem revidiranog plaćanja sa naslova najmova korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Grupa nije imala promjena ugovora o najmovima tijekom 2022. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

Imovina s pravom uporabe sastoji se od početnog mjerenja obveze po najmu, plaćanja najma na dan ili prije početka ugovora, umanjena za sve primljene poticaje za najam, te uvećana za sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimca. Ova je imovina naknadno mjerenja primjenom modela troška umanjenog za akumuliranu amortizaciju, te gubitke od umanjenja vrijednosti.

Ukoliko Grupa preuzima obvezu rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine, obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanju odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, obveze se priznaju u skladu sa odredbama *MRS 37 – Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina*. U mjeri u kojoj se troškovi odnose na pravo uporabe imovine, troškovi su uključeni u odnosnu imovinu s pravom uporabe, osim ako su ti troškovi nastali za potrebe formiranja zaliha u skladu sa *MRS 2 – Zalihe*.

Imovina s pravom uporabe se amortizira od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka uporabe ili do kraja razdoblja najma, ovisno o tome koji je datum raniji. Ukoliko se na temelju najma do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom uporabe odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje, Grupa predmetnu imovinu s pravom uporabe amortizira od datuma početka najma do kraja korisnog vijeka uporabe imovine.

Imovina s pravom uporabe prezentirana je u zasebnom retku u *Izvještaju o financijskom položaju*. / Imovina s pravom uporabe prezentirana je u sklopu pozicije *Dugotrajne nematerijalne imovine*.

Grupa primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci 3.8. – *Umanjenje imovine*.

Promjenjivi najmovi koji ne ovise o indeksu ili stopu nisu uključeni u mjerenje obveze po najmu i imovine s pravom uporabe. Srodna plaćanja priznaju se kao trošak tekućeg razdoblja u sklopu

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

pozicije *Ostalih vanjskih troškova* u sklopu *Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti* u razdoblju kada se ostvaruje događaj i/ili aktiviraju plaćanja.

MSFI 16 dopušta najmoprimcu da ne razdvaja komponente koje nisu predmet najma, te umjesto toga priznaje najmove i povezane komponente najma, kao jedan jedinstvenu komponentu najma. Grupa nije koristila ovu praktično pojednostavljenje. Grupa je ugovore koji sadrže komponentu najma, te jednu ili više dodatnih komponenti koji se ne odnose na najam raspodijelilo na svaku komponentu koja se odnosi na najam, na temelju relativne samostalne cjeline te komponente i ukupne samostalne cjeline komponenti koje se ne odnose na najam.

3.17. Potencijalna imovina i obveze

Potencijalne obveze nisu priznate u financijskim izvještajima. One se objavljuju u bilješkama, osim ukoliko odljev ekonomskih koristi nije vjerojatan.

Potencijalna imovina nije iskazana u financijskim izvještajima već se iskazuje kada je priljev ekonomskih koristi vjerojatan.

3.18. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Društva na datum bilance (događaji koji zahtijevaju usklađivanje) reflektirani su u financijskim izvještajima. Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji se ne smatraju događajima koji zahtijevaju usklađivanje objavljuju se u bilješkama kada su značajni.

3.19. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Grupa ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi ostvaruje isključivo prihode od najмова nekretnina u vlasništvu. Ostalih djelatnosti Grupa u ovoj fazi nema.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Grupe, koje su objašnjene u bilješci 3, Uprava je obvezna prosuditi, procijeniti i pretpostaviti knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza koje se ne mogu izvesti iz ostalih izvora. Procjene i povezane pretpostavke se temelje na ranijem iskustvu i ostalim faktorima koji su uzeti u obzir kao relevantni. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih.

Procjene i temeljne pretpostavke se stalno revidiraju. Izmjene knjigovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju izmjene ukoliko se odnose samo na to razdoblje, ili u razdoblje izmjene i budućim razdobljima ukoliko izmjena utječe na tekuće i buduće razdoblje.

U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini:

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva nekretnine, postrojenja i oprema opisan je u bilješkama 3.6. i 3.7.

Sudske tužbe i postupci

Rezerviranja za sudske tužbe i postupke iskazuju se na temelju procjene Uprave vezane za potencijalne gubitke nakon savjetovanja s odvjetnikom. Na temelju postojećih saznanja u razumnoj mjeri je moguće da će se ishodi sudskih postupaka razlikovati od procijenjenih potencijalnih gubitaka.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

Poslovne aktivnosti Društva izložene su različitim vrstama financijskih rizika koje uključuju: tržišni rizik (valutni rizik, rizik fer vrijednosti kamatne stope, kamatni rizik novčanog toka, te rizik ulaganja u vrijednosne papire), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Društvo nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristilo derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Društva, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1. Tržišni rizik

5.1.1. Valutni rizik

Grupa djeluje na međunarodnoj razini i izložena je valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz EUR. Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija, priznate imovine i obveza i neto ulaganja u kapitalne i poslovne aktivnosti u inozemstvu.

Budući da Grupa na dan 31. prosinca 2022. godine nema iskazanih niti potraživanja niti obveza iskazanih u stranoj valuti, nema niti utvrđenog valutnog rizika.

5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Grupa je izložena riziku ulaganja u vrijednosne papire kroz rizike fer vrijednosti i rizike promjena cijena, jer su ulaganja klasificirana u bilanci kao raspoloživa za prodaju i po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka. Ulaganja u vrijednosne papire klasificirana kao raspoloživa za prodaju ne kotiraju na burzi, dok se vrijednosnim papirima klasificiranim po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka trguje na burzi vrijednosnih papira. Upravljanje rizicima koji proizlaze iz njihove fer vrijednosti i promjene cijena Grupa prati kroz tržišne transakcije i rezultate subjekta ulaganja.

5.1.3. Kamatni rizik novčanog toka i rizik fer vrijednosti kamatne stope

Grupa je nije riziku kamatne stope iz razloga što Grupa nema iskazanih eksternih obveza za primljene zajmove / kredite.

5.1.4. Analiza osjetljivosti na kamatni rizik

Analize osjetljivosti prikazane u nastavku su određene na temelju izloženosti kamatnim stopama na kraju izvještajnog razdoblja po neizvedenim instrumentima. Analiza osjetljivosti po obvezama s promjenjivom kamatom je pripravljena pod pretpostavkom da je otvoreni iznos obveze na kraju izvještajnog razdoblja bio nepodmiren cijele godine. U internim izvještajima o kamatnom riziku koji se podnose ključnim rukovoditeljima se koristi povećanja ili smanjenje za 50 baznih bodova i predstavlja procjenu rukovodstva o realno mogućim promjenama kamatnih stopa.

Budući da Grupa na dan 31. prosinca 2022. godine nema iskazanih kreditnih obveza, stoga kamatni rizik nije prisutan.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

5.2. Kreditni rizik

Imovina Grupe koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Trenutačno, na dan 31. prosinca 2022. godine Grupa nema potraživanja od kupaca za koja je upitna naplata.

Novčana sredstva deponirana su kod poslovne banke čija je kreditna ocjena Baa2 od strane Međunarodne agencije za ocjenu kreditnog rejtinga Moody` s.

5.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Grupa kontinuirano prati očekivane novčane priljeve sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih uspoređuje sa očekivanim novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Grupa isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2022. godine ukupne obveze Grupe iznose svega 5,67% od dostupnih novčanih sredstva na računima Grupe.

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze, kao i obveze po kratkoročnim kreditima dospijevaju do 12 mjeseci poslije datuma bilance, dok je dospijeće dugoročnih kredita prikazano u sklopu bilješki uz financijske izvještaje.

5.4. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Grupe prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Na dan 31. prosinca 2022. godine 98,78% ukupne pasive Grupe se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Grupe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

	- u kunama -
Opis:	<u>2022. godina</u>
Prihodi od zakupa	19.866.606
Prihodi od zajedničke potrošnje	3.086.917
Prihodi od prefakturiranih troškova	<u>1.237.111</u>
UKUPNO:	<u><u>24.190.634</u></u>

Osnovna djelatnost Grupe je davanje u najam tri poslovne zgrade u Zagrebu (Oreškovićeve 3/d, Ljudevita Posavskog 29, te Miroslava Miholića 2), te jednog logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni, sa naslova kojega ostvaruje prihod od najma, kao i prihode od prefakturiranih zajedničkih troškova potrošnje.

Bilješka 7 – Ostali poslovni prihodi

	- u kunama -
Opis:	<u>2022. godina</u>
Prihodi od subvencija	330.541
Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	114.470
Prihodi od naplaćenih premija osiguranja	<u>31.773</u>
UKUPNO:	<u><u>476.784</u></u>

Bilješka 8 – Poslovni segmenti

Grupa ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi ostvaruje isključivo prihode od najmova nekretnina u vlasništvu. Ostalih djelatnosti Grupa u ovoj fazi nema.

Bilješka 9 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

	- u kunama -
Opis:	<u>2022. godina</u>
Troškovi energenata	1.323.741
Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala	85.431
Troškovi goriva	<u>10.470</u>
UKUPNO:	<u><u>1.419.642</u></u>

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 10 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu	3.712.256
Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu	1.097.462
Troškovi komunalnih usluga nekretnina u najmu	285.903
Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja	253.932
Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora	206.371
Troškovi najмова	125.051
Troškovi reprezentacije	9.998
Troškovi poštarine, telefona i dostave	6.600
Troškovi održavanja, registracije i garažiranja vozila	2.516
Ostali troškovi poslovanja	10.082
UKUPNO:	5.710.171

Najznačajniji iznos troškova odnosi se na troškove tekućeg održavanja i raznih sličnih usluga nekretnina u vlasništvu Grupe, a koje Grupa daje u najam (*bilješka 6 – Prihodi od prodaje*).

Troškovi najмова i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najмова imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 20 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješka 11 – Troškovi osoblja

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Neto plaća	324.571
Porezi i doprinosi iz plaća	178.670
Doprinosi na plaće	83.035
UKUPNO:	586.276

Društvo na dan 31. prosinca 2022. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2021. = 1 djelatnika).

Bilješka 12 – Amortizacija

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Amortizacija nematerijalne imovine	25.216
Amortizacija materijalne imovine	3.032.676
UKUPNO:	3.057.892

Troškovi amortizacije odnose se na obračunatu amortizaciju nematerijalnu imovinu, te sredstva nekretnina, postrojenja i opreme (dugotrajna materijalna imovina). Detaljan pregled dan je u sklopu *bilješke 20 – Kretanje nematerijalne imovine* i *bilješke 21 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 13 – Ostali troškovi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi osiguranja	106.797
Troškovi raznih poreza, doprinosa i pristojbi	88.729
Troškovi bankarskih naknada	37.958
Troškovi naknada zaposlenicima	13.000
Troškovi edukacije	1.601
UKUPNO:	248.085

Bilješka 14 – Vrijednosno usklađenje

Društvo je provelo vrijednosno usklađenje zemljišta u vlasništvu objekata koje daje u najam, a temeljem procjene ovlaštenog vještaka za građevinsku struku.

Bilješka 15 – Rezerviranja

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi rezerviranja za očekivani trošak isplate bonusa	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	14.424
UKUPNO:	137.832

Unutar predmetne pozicije matično društvo je iskazalo rezerviranja za ostvareni bonus članu Uprave, a temeljem projekcije člana Uprave na bazi usvojene politike nagrađivanja od strane Nadzornog odbora. Točan iznos predmetnog bonusa biti će utvrđen nakon usvajanja financijskih izvještaja, uslijed čega ovaj izdatak ima tretman rezerviranja.

Bilješka 16 – Financijski prihodi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Prihodi od kamata	75
Pozitivne tečajne razlike	11
UKUPNO:	86

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 17 – Financijski rashodi

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
Troškovi redovnih kamata	2.855
Negativne tečajne razlike	222
Troškovi zateznih kamata	82
UKUPNO:	3.159

Bilješka 18 – Porez na dobit

	- u kunama -
Opis:	2022. godina
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	<i>12.700.923</i>
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	<i>3.896.353</i>
- uvećanje za vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine	486.108
- uvećanja za ostale pozicije	2.187.314
- 50% troškova reprezentacije	4.999
- amortizacija iznad propisanih iznosa	8.160
- troškovi rezerviranja	123.408
- uskladba za konsolidacijske uskladbe	1.086.364
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	<i>(114.470)</i>
- ukidanja porezno nepriznatih rashoda prethodnih razdoblja	(114.470)
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	<i>16.482.806</i>
Stopa poreza na dobit	18%
Tekuća porezna obveza	2.966.905
UKUPNO trošak poreza na dobit	2.966.905
Realna stopa poreza na dobit	23%

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može pregledati knjige i evidencije društva u razdoblju od tri (3) godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava matičnog društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Nakon umanjenja za trošak poreznu obvezu, Grupa je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 9.734.018 kuna.

Bilješka 19 – Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit / gubitak poslije oporezivanja Grupe podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom godine. Navedeno ne uključuje dionice koje je Grupa kupila i koje drži kao vlastite dionice.

Opis:	2022. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	9.734.018
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	1.181.683
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	8,24

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 20 – Kretanje nematerijalne imovine

- u kunama -

Opis	Koncesije, patenti, licencije, softwer...	Ostala nematerijalna imovina	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	-	113.759	113.759
Stjecanje uslijed spajanja	81.017	-	81.017
Nabavke	-	-	-
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>81.017</i>	<i>113.759</i>	194.776
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	-	22.752	22.752
Stjecanje uslijed spajanja	71.407	-	71.407
Amortizacija	2.464	22.752	25.216
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>73.871</i>	<i>45.504</i>	119.375
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2021.	-	91.007	91.007
na dan 31.12.2022.	7.146	68.255	75.401

Unutar pozicije *Ostale nematerijalne imovine* iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Matično društvo je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine, te se cjelokupni iznos ove pozicije odnosi na imovinu sa pravom korištenje sa naslova ovog ugovora o najmu.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 21 – Kretanje nekretnine, postrojenja i opreme

- u kunama -

Opis	Postrojenja i oprema	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	<i>14.022</i>	<i>158.603.302</i>	<i>158.617.324</i>
Stjecanje uslijed spajanja	930.361	197.763.835	198.694.196
Nabavke	224.503	-	224.503
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>1.168.886</i>	<i>356.367.137</i>	<i>357.536.023</i>
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	<i>3.505</i>	<i>2.163.151</i>	<i>2.166.656</i>
Stjecanje uslijed spajanja	895.669	-	895.669
Amortizacija	22.067	3.010.609	3.032.676
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>921.241</i>	<i>5.173.760</i>	<i>6.095.001</i>
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2021.	10.517	156.440.151	156.450.668
na dan 31.12.2022.	247.645	351.193.377	351.441.022

Unutar pozicije *Ulaganja u nekretnine*, iskazana je sadašnja vrijednost zemljišta i građevinskih objekata sljedeće tri nekretnine, koje Društvo daje u najam:

Lokacija:	k.o., k.č.
Sesvete, Ljudevita posavskog 29	Resnik, 925/5
Zagreb, Miroslava Miholića 2	Zaprudski otok, 1595/1
Zagreb, Oreškovićeve 3/d	Zaprudski otok, 1618/2
Sveta Helena, Sv. Helena 162	Helena, 517/1

Nad predmetnim nekretninama nisu upisane hipoteke.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 22 – Potraživanja od kupaca

Iskazani iznos potraživanja od kupaca odnosi se na potraživanja sa naslova ugovora o najmovima sa najmoprimcima. Struktura predmetnog potraživanja po dospijeću je sljedeća:

	Opis:	- u kunama - 31.12.2022.
Nedospjelo:		996.839
Dospjelo do:		85.545
- 30 dana		61.316
- 60 dana		24.229
UKUPNO:		1.082.384

Grupa nema potencijalno nenaplativih potraživanja, te stoga nije bilo niti ispravka vrijednosti istih.

Bilješka 23 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2022. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskim računima članica Grupe otvorenih pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješka 24 – Aktivna vremenska razgraničenja

	Opis:	- u kunama - 31.12.2022.
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja		305.103
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma		2.741
UKUPNO:		307.844

Bilješka 25 – Kapital i rezerve

Temeljni (upisani) kapital iznosi 341.420.000 kuna, te se sastoji od 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica u matičnom društvu.

Matično društvo ima formirane zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog dobitka 2020. i 2021. godine, odnosno u ukupnom iznosu od 414.518 kn.

Vlasnici matičnog društva su također uplatili i kapitalne pričuve prilikom povećanja temeljnog kapitala u srpnju 2022. godine u visini od 18.014.300 kn.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Isplata dividendi

Prema odluci Glavne skupštine/Uprave matičnog društva održane 30.06.2022. godine, odobrena je isplata dividende/udjela u dobiti u iznosu od 9,76 kuna po dionici odnosno sveukupno 7.875.842 kuna. Isplata dividende realizirana je u srpnju 2022. godine.

Bilješka 26 – Dugoročna rezerviranja

	- u kunama - 31.12.2022.
Opis:	
Rezerviranja za bonuse članovima Uprave	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	14.424
UKUPNO:	137.832

Bilješka 27 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Grupa je iskazala obveze po najmovima u skladu sa odredbama *MSFI 16 – Najmovi*. Društvo ima sklopljen jedan ugovor o najmu osobnog vozila, koji je sklopljen u prosincu 2020. godine na rok od 60 mjeseci (5 godina).

	- u kunama - 31.12.2022.
Opis:	
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	47.832
UKUPNO:	47.832
Tekuća dospijeca dugoročnih kredita	(15.280)
UKUPNO dugoročna dospijeca:	32.552

Diskontirani iznos obveza koje dospijevaju u budućim razdobljima dan je u nastavku:

	- u kunama - 31.12.2022.
Struktura obveza po dospijecu:	
dospjelo i dospijeva u 2023. godini	15.280
dospijeva u 2024. godini	15.785
dospijeva u 2025. godini	16.767
UKUPNO:	47.832

Bilješka 28 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmovi (*bilješka 27 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 29 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	- u kunama -
Opis:	31.12.2022.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	1.451.032
UKUPNO:	1.451.032

Bilješka 30 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunatu plaću za prosinac 2022. godine, koja je podmirena u siječnju 2023. godine.

Bilješka 31 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

	- u kunama -
Opis:	31.12.2022.
Obveze za porez na dobit	2.253.396
Obveze za porez na dodanu vrijednost	579.213
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525
Obveze za ostale poreze, doprinose, naknade i sl.	12.003
UKUPNO:	2.861.137

Bilješka 32 – Nedovršeni sudski postupci

Grupa nema aktivnih sudskih postupaka.

Bilješka 33 – Događaji nakon datuma bilance

Uvođenje eura u Republici Hrvatskoj

Republika Hrvatska usvojila je promjenu funkcionalne valute iz kuna u eure, primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK. Sve transakcije počevši od 01.01.2023. godine iskazuju se i podmiruju u euru, te će financijski izvještaji za 2023. godinu (zajedno sa usporednim podacima za 2022. godinu) biti izrađeni u eurima.

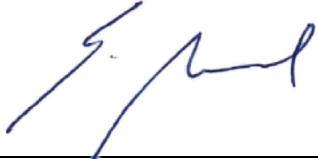
Usljed promjene funkcionalne valute, matično društvo i povezana društva je u obvezi provesti sve neophodne uskladbe, te preračune iz kuna u eure, uključujući i uskladbu temeljnog kapitala. Pri tome matično društvo je predmetnu uskladbu dužno provesti u roku godine dana na Skupštini društva.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 34 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 21.04.2023. godine.



Saša Novosel

Član Uprave

PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Zagreb, 21.04.2023.

Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE REVIDIRANOG IZVJEŠTAJA ZA
GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2022. GODINE**

Temeljem odredbi Zakona o tržištu kapitala, Saša Novosel, član Uprave kao osoba odgovorna za sastavljanje konsolidiranih revidiranih financijskih rezultata Primo Real Estate d.d. i ovisnog društva odnosno Primo Real Estate Grupe, Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2, OIB 52157649749 („Grupa“), ovime daje sljedeću

IZJAVU:

Prema našem najboljem saznanju godišnji revidirani financijski izvještaji Primo Real Estate d.d. i ovisnog društva odnosno Primo Real Estate Grupe sastavljeni su uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, a u skladu sa Zakonom o računovodstvu važećim na dan sastavljanja ovog izvještaja.

Konsolidirani revidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Grupe.

Izveštaj rukovodstva uz revidirane financijske izvještaje sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Grupe kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Grupa izložena.



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Saša Novosel
Član Uprave

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 220. i 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD), članka 12. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d. i članka 6. Poslovnika o radu uprave društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Uprava PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donijela

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 8.164.172,86 kuna to jest 1.083.571,95 EUR*.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2022. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 408.208,64 kuna to jest 54.178,60 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.755.964,22 kuna to jest 1.029.393,35 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A te imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-B iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Nadzornom odboru Društva radi davanja suglasnosti.



PRIMO
Real Estate
Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2, Zagreb

Član Uprave
Saša Novosel

*Napomena: iznos u eurima preračunat je sukladno tečaju konverzije 7,53450

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donio

Odluku o

Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da su Nadzornom odboru predstavljeni revidirani financijski izvještaji PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 2/2023 od 26. travnja 2023. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2022. godinu.

III.

Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.



Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

Zagreb, 26. travnja 2023.

Na temelju članka 263. st.3. i čl. 280. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 26. travnja 2023. godine donio

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2022. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2022. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 8.164.172,86 kuna to jest 1.083.571,95 EUR*.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2022. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 408.208,64 kuna to jest 54.178,60 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 7.755.964,22 kuna to jest 1.029.393,35 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A te imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-B iz iznosa Ukupne dobiti raspoložive za dividendu navedenom u točki III. Prijedloga odluke.

Dividenda će se isplatiti dioničarima u roku od 10 dana od dana donošenja odluke o isplati dividende, a koju odluku donosi Glavna skupština.

V.

Nakon što se neto dobit Društva rasporedi sukladno točki III. i IV. Prijedloga Odluke, eventualni preostali dio neto dobiti prenijet će se u ostale rezerve.

VI.

Ovaj Prijedlog odluke upućuje se Glavnoj skupštini Društva na donošenje.



Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević

*Napomena: iznos u eurima preračunat je sukladno tečaju konverzije 7,53450