



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

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

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 financijske izvještaje	2
Godišnje izvješće posloводства	3-10
Izvješće neovisnog revizora	11-16
Račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	17
Izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	18
Izvještaj o novčanim tokovima	19
Izvještaj o promjenama kapitala	20
Bilješke uz financijske izvještaje	21-50
Odobrenje financijskih izvještaja	50

Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20), Uprava je dužna osigurati da 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., Zagreb ("Društvo") za to razdoblje.

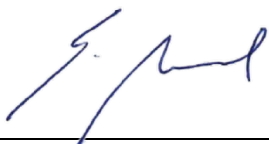
Nakon provedbe odgovarajućih ispitivanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u doglednoj budućnosti raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi 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 financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ukoliko ova pretpostavka nije primjerena.

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

U Zagrebu, 18.04.2023. godine



Saša Novosei

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 Društva za 2022. godinu

1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj društva

1.1. Poslovne aktivnosti društva

Društvo 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 društva 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. 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 za koji će se izraditi dodatno konsolidirano financijsko izvješće za 2022. godinu.

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

Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Društva

Tijekom 2022. godine geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Društva. Društvo će nadalje pratiti razvoj situacije kako bi mogli pravodobno procijeniti neizravan utjecaj na poslovanje slijedom makroekonomskog razvoja i po potrebi djelovati.

Financijski rezultati društva u 2022. godini

Društvo je u 2022. godini ostvarilo dobit poslije oporezivanja od 8.164.173 kuna.

Godišnje izvješće Uprave

Ukupni prihodi Društva ostvareni u 2022. godini iznose 16.828.880 kuna a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Društva ostvareni u 2022. godini iznose 6.869.683 kuna. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su materijalni troškovi- ostali vanjski troškovi.

Ukupna imovina Društva na dan 31. prosinca 2022. godine iznosi 369.439.180 kuna, a najveću stavku predstavljaju udjeli u dionice povezanih poduzetnika u iznosu 172.105.339 kuna.

Budući razvoj društva

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

Društvo će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Težimo razvoju poslovanja i pronalaženju atraktivnih dugoročnih ulaganja niske razine rizika.

U daljnjem razvoju poslovanja Društvo će kontinuirano pratiti poslovne prilike za ulaganja na tržištu nekretnina sa posebnim težištem na komercijalne nekretnine. Prioriteti za buduće razdoblje su akvizicije nekretnina i ulaganja u obnovljive izvore energije.

Događaji nakon kraja poslovne godine

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

Aktivnosti istraživanja i razvoja

Društvo u 2022. godini nije sudjelovalo u aktivnostima istraživanja i razvoja.

Podružnice društva

Društvo nema podružnica, niti planira njihovo osnivanje.

Korporativno upravljanje

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).

U 2020. godini Nadzorni odbor je usvojio Poslovnik o radu Nadzornog odbora i proveo ažuriranje istog u 2021. godini. Predmetnim Poslovnikom definira se način rada i odlučivanja te druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora Društva, a osobito:

- organizacija rada Nadzornog odbora;
- prava i obveze članova Nadzornog odbora;

Godišnje izvješće Uprave

- priprema i sazivanje sjednica Nadzornog odbora;
- održavanje sjednica Nadzornog odbora i donošenje odluka;
- zapisnik i drugi akti Nadzornog odbora;
- druga pitanja značajna za rad Nadzornog odbora.

Nadalje, Poslovnik o radu Uprave objavljen je u 2020. godini i ažuriran u 2021. godini te se istim uređuju zadaci, odgovornost, organizacija, način rada i odlučivanja Uprave Društva, a poglavito:

- zadaci Uprave,
- prava i odgovornosti članova Uprave
- prava i odgovornost Predsjednika Uprave
- ograničenja u vođenju poslova Društva,
- podjela poslova i nadležnosti
- pripremanje i sazivanje sjednica Uprave,
- rad na sjednicama i način donošenja odluka,
- suradnja i odnos prema Nadzornom odboru.

Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

Društvo se pridržava preporuka Kodeksa korporativnog upravljanja uz iznimku onih odredbi koje se u ovom trenutku još ne primjenjuju budući da je Društvo 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.

Članovi Nadzornog odbora i Uprave ne drže dionice i ostale financijske instrumente Društva.

Osim ugovora o radu koji ima sklopljen član Uprave s Društvom, članovi Uprave i Nadzornog odbora nemaju sklopljene ugovore s Društvom te nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Upravi i Nadzornom odboru. Članovi Uprave nisu sklopili međusobno ugovore i sporazume (nije primjenjivo jer je imenovan samo jedan član Uprave).

Društvo ne podliježe odredbama zakona kojima se uređuje preuzimanje dioničkih društava.

Na dan 31.12.2022. godine vlasnička struktura 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%

Godišnje izvješće Uprave

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%

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
- 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

Društvo se ne nalazi u odnosu uzajamnog dioničarstva s drugim društvima, nema vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, niti vrijednosnih papira s ograničenjima prava glasa.

Društvo 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 naplate

Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Društva. Rizik naplate vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina od zakupnika koje se sustavno prati.

Rizik nelikvidnosti

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da društvo po dospelju neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Društvo u ovoj fazi ima samo jednog kupca – najmoprimca, budući da posjeduje jednu nekretninu koju daje u najam. Društvo uslijed visoke izloženosti jednom kupcu kontinuirano prati poslovanje ovog poslovnog partnera. Društvo će u slučaju nelikvidnosti minimalizirati troškove te učiniti sve što je u mogućnosti kako bi smanjilo nastanak novih troškova za poslovanje.

Rizik prezaduženosti

Rizik prezaduženosti iskazuje se u prevelikom stupnju zaduženosti koji negativno utječe na financijsku stabilnost. Društvo se u velikoj mjeri financira iz vlastitih izvora financiranja, te trenutačno ne postoji rizik prezaduženosti.

Godišnje izvješće Uprave

Valutni rizik

Valutni rizik Društva vezan je uz moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Društva. Ovaj rizik se prvenstveno odnosi na kretanje tečaja EUR-a. Ovaj rizik će biti minimalan u idućoj poslovnoj godini.

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 Društva. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Rizik promjene poreznih propisa u potpunosti je izvan utjecaja Društva, no društvo nastoji upravljati navedenim rizikom na način da se konstantno prate izmjene relevantnih propisa.

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 Društva ili eksterno uzrokovani događaji. Društvo upravlja operativnim rizikom kroz usmjeravanje na rano prepoznavanje i proaktivno upravljanje operativnim rizicima.

Organizacija korporativnog upravljanja

U skladu s najboljim praksama Primo Real Estate teži visokim standardima korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja kao jedinom ispravnim načinom postupanja na kojima počivaju sve poslovne aktivnosti. Struktura korporativnog upravljanja temelji se na dualističkom sustavu, koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Tijela Društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Glavna skupština

Glavna skupština odlučuje o godišnjim financijskim izvješćima, izboru i opozivu članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora, imenovanju revizora Društva, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnoga kapitala Društva, uvrštenju dionica Društva na uređeno tržište radi trgovanja i o povlačenju dionica s tog uvrštenja, prestanku Društva kao i o svim drugim važnim pitanjima Društva te drugim pitanjima propisanim zakonom.

U 2022. godini održana je jedna sjednica Glavne skupštine dana 30. lipnja 2022. gdje su donijete odluke o dokapitalizaciji Društva, raspodjeli dobiti i isplati dividende.

Glavna skupština zasjeda u sjednicama koje se održavaju u nazočnosti javnog bilježnika. Poziv za sjednicu uz glavni red skupštine dostavlja se najmanje 30 dana prije održavanja sjednice, osim u izvanrednim okolnostima u kraćem roku.

Na skupštini se bira predsjednik skupštine koji rukovodi skupštinom.

Sukladno točkama dnevnog reda, na sjednici se raspravlja i glasuje o pojedinoj točki, a dopušteno je te je omogućeno stavljanje protuprijedloga, u kojem se slučaju prvo glasa o protuprijedlogu, a potom i o prijedlogu.

Prava dioničara su pravo na dividendu, pravo glasa na Glavnoj skupštini, pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira, pravo na isplatu ostatak likvidacijske odnosno stečajne mase, pravo na obavještenost o poslovanju Društva. U odnosu na pravo otkupa, napominje se da isto nije posebno regulirano Statutom Društva te se na otkup primjenjuju odredbe propisa kojima se

Godišnje izvješće Uprave

uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o preuzimanju dioničkih društava, propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Nadalje, u odnosu na konverziju, napominje se da Statut Društva ne sadrži odredbe o konverziji te se na konverziju primjenjuju odredbe propisa kojima se uređuje navedeno pravo, konkretno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i propisa Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Nadzorni odbor

Nadzorni odbor imenuje i opoziva predsjednika i članove Uprave, nadzire vođenja poslova Društva, pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Društva, ispituje i utvrđuje godišnja financijska izvješća Društva, te ispituje izvješće Uprave o stanju Društva i prijedlog o upotrebi dobiti, utvrđuje politiku dividende Društva, podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru i upozorava na eventualne propuste članova Uprave, utvrđuje pročišćeni tekst Statuta odnosno usklađuje njegov tekst, daje suglasnost za odluke Uprave u skladu s odredbama Statuta, daje suglasnost na stjecanje i otuđenje poslovnih udjela i/ili dionica, osnivanje trgovačkih društava, zaključivanje ugovora o primanju zajma i/ili kredita te zaključivanje ugovora o davanju zajma.

Nadzorni odbor ima tri člana koje bira i razrješava Glavna skupština.

Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine, a iste osobe mogu biti ponovo imenovane.

Članovi Nadzornog odbora tijekom 2022. godine:

- Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora
- Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora
- Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

U 2022. godini održano je sedam sjednica Nadzornog odbora na kojem su svi članovi sudjelovali u odlučivanju na svim sjednicama.

Uprava i Nadzorni odbor usko surađuju za dobrobit Društva, putem održanih sjednica, ali i drugim kanalima komuniciranja kad za to postoji potreba. Uprava je redovno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

Odbori Nadzornog odbora:

U sklopu Nadzornog odbora, Poslovnikom o radu Nadzornog odbora predviđena su dva odbora koji svojim radom potpomažu rad i djelovanje Nadzornog odbora: Revizijski odbor, Odbor za imenovanje i primitke.

Revizijski odbor i **Odbor za imenovanje i primitke** održavali su sjednice u 2022. godini. U oba odbora su svi članovi imenovani iz reda članova Nadzornog odbora.

Revizijski odbor ovlašten je posebice pratiti postupak financijskog izvještavanja i dostavlja preporuke ili prijedloge za osiguravanje njegovog integriteta, prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije te sustav upravljanja rizicima, nadgledati provođenje revizije konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja, pratiti neovisnost samostalnih revizora ili revizorskih društava koji obavljaju reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, raspravljati o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koje se odnose na ovo područje, davati preporuke Nadzornom odboru za odabir samostalnog revizora ili revizorskog društva, izvješćivati nadzorni odbor ili neizvršne članove upravnog odbora o ishodu zakonske revizije te objašnjavati na koji način je zakonska revizija pridonijela integritetu financijskog

Godišnje izvješće Uprave

izvještavanja i objašnjavati ulogu revizijskog odbora u tom procesu, pratiti obavljanje zakonske revizije godišnjih financijskih izvještaja i godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uzimajući u obzir sve nalaze i zaključke Ministarstva financija u skladu s člankom 26. stavkom 6. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Predsjednica Revizijskog odbora je Zrinka Galić Jakovljević, zamjenik predsjednice Revizijskog odbora je Ante Šekerija i član Revizijskog odbora je Igor Komorski.

U 2022. godini održane su dvije sjednice Revizijskog odbora na kojoj su svi članovi prisustvovali u odlučivanju.

Predsjednik Odbora za imenovanje i primitke je Igor Komorski, zamjenik Predsjednika Odbora za imenovanje i primitke je Ante Šekerija i član Odbora za imenovanje i primitke je Zrinka Galić Jakovljević.

U 2022. godini održane su dvije sjednice Odbora za imenovanje i primitke na kojoj su svi članovi prisustvovali u odlučivanju.

Uprava

Uprava Društva vodi poslove Društva, utvrđuje poslovnu politiku i strategiju poslovanja Društva, donosi interne akte i odluke, vodi poslovne knjige Društva i izvještava druge organe Društva te podnosi izvješća Nadzornom odboru.

Uprava zastupa Društvo prema trećima. Ukoliko Uprava ima jednog člana on Društvo zastupa samostalno i pojedinačno. U slučaju višečlane Uprave, članovi Uprave zastupaju Društvo skupno.

Članovi Uprave koji su obnašali tu dužnost tijekom 2022. godine:

- Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor ocijenio je da su Uprava i Nadzorni odbor u 2022. godini učinkovito surađivali u interesu Društva, putem redovitog kontakta. Uprava je uredno obavještavala Nadzorni odbor o svim važnijim poslovnim događajima, tijeku poslovanja, prihodima i rashodima te općem stanju Društva.

Rukovodstvo Društva

Članovi Uprave i Nadzornog odbora tijekom godine navedeni su u nastavku:

Uprava

Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor

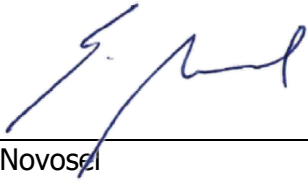
Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

Godišnje izvješće Uprave

U Zagrebu, 18.04.2023. godine



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

Saša Novosel

Član Uprave

Primo Real Estate d.d.

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Republika Hrvatska



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Primo Real Estate d.d.

Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

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

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva 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).

Obavili smo našu reviziju u skladu s *Međunarodnim revizijskim standardima* (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koje je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuje prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored naših raspoloživih resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih 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 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2022. godine iznosi 154.443.397 kn (31.12.2020. = 156.450.668 kn), odnosno 41,80% (31.12.2021. = 90,93%) ukupne aktive Društva. Navedena se imovina mjeri primjenom troška nabave, pri čemu je nekretnina u vlasništvu Društva stečena u



studenom 2020. godine kupovinom na tržištu. Korisni vijek uporabe Društvo je utvrdilo temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnine. Ova procjena provedena je u prosincu 2020. godine.

Budući da se radi o događajima pred kraj poslovne, 2020. godine, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora u godini stjecanja, procjene ovlaštenog sudskog vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije za 2021. i 2022. godinu.

Ostala pitanja

Društvo je u fazi izrade zasebnih konsolidiranih izvještaja Primo Grupe na dan 31. prosinca 2022. godine i za godinu tada završenu.

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih 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 financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva 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 Društvo 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 ustanovilo Društvo.

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji 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 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 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 prijevarena 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 Društva.
- 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 Društva 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 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 Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji 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 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.



Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Dana 30.06.2022. godine odabrala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2022. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije financijskih izvještaja Društva za 2020. godine do revizije financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu što ukupno iznosi tri godine.

U reviziji godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 400.000 kuna koji predstavlja približno 5% ostvarene neto dobiti za 2021. godinu, budući 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 financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom 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 Društvo.

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 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 financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci primorealestate-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 Društva 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 prijave ili pogreške.

Uprava Društva 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 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 Društva 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:

- financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnje izvješće, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u 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.

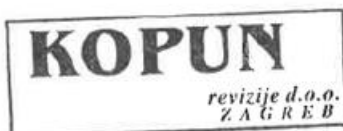
Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, 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 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 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, 18.04.2023.



dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlašteni revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

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>2021.</u>	<u>2022.</u>
POSLOVNI PRIHODI		15.873.006	16.559.179
Prihodi od prodaje	6.	15.866.843	16.406.711
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		6.163	6.225
Ostali poslovni prihodi	7.	-	146.243
POSLOVNI RASHODI		6.219.294	6.866.606
Materijalni troškovi - troškovi sirovina i materijala	8.	21.300	16.115
Materijalni troškovi- ostali vanjski troškovi	9.	3.341.483	3.849.872
Troškovi osoblja	10.	472.559	586.276
Amortizacija	11.	2.023.011	2.032.598
Ostali troškovi	12.	246.471	243.913
Vrijednosno usklađivanje		-	-
Rezerviranja	13.	114.470	137.832
Ostali poslovni rashodi		-	-
FINANCIJSKI PRIHODI	14.	129	269.701
FINANCIJSKI RASHODI	15.	3.628	3.077
UKUPNI PRIHODI		15.873.135	16.828.880
UKUPNI RASHODI		6.222.922	6.869.683
Dobit prije oporezivanja		9.650.213	9.959.197
Porez na dobit	16.	1.739.157	1.795.024
DOBIT RAZDOBLJA		7.911.056	8.164.173
Ostala sveobuhvatna dobit razdoblja		-	-
UKUPNA SVEOBUH VATNA DOBIT RAZDOBLJA		7.911.056	8.164.173

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2022.</u>
DUGOTRAJNA IMOVINA		156.562.280	354.261.133
Nematerijalna imovina	18.	91.007	68.255
Nekretnine, postrojenja i oprema	19.	10.517	221.928
Ulaganja u nekretnine	19.	156.440.151	154.443.397
Udjeli u dionice povezanih poduzetnika	20.	-	172.105.339
Dani zajmovi poduzetnicima unutar grupe	21.	-	27.400.000
Odgodena porezna imovina	22.	20.605	22.214
KRATKOTRAJNA IMOVINA		15.378.702	15.058.477
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	23.	-	269.615
Potraživanja od kupaca	24.	-	-
Potraživanja od države i drugih institucija		-	3.996
Novac u banci i blagajni	25.	15.378.702	14.784.866
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	26.	110.453	119.570
UKUPNA AKTIVA		172.051.435	369.439.180

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2022.</u>
KAPITAL I REZERVE	27.	169.567.360	368.018.515
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		161.277.000	341.420.000
KAPITALNE REZERVE		-	18.014.300
REZERVE IZ DOBITI		18.965	420.042
Zakonske rezerve		18.965	414.518
Ostale rezerve		-	5.524
ZADRŽANA DOBIT		360.339	-
DOBIT POSLOVNE GODINE		7.911.056	8.164.173
REZERVIRANJA	28.	114.470	137.832
DUGOROČNE OBVEZE		47.832	32.552
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	29.	47.832	32.552
KRATKOROČNE OBVEZE		2.321.773	1.250.281
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	30.	14.380	15.280
Obveze prema dobavljačima	31.	294.271	357.581
Obveze prema zaposlenicima	32.	21.920	21.920
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	33.	1.991.202	855.500
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-	-
UKUPNA PASIVA		172.051.435	369.439.180

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

(svi iznosi izraženi su u kunama)

	<u>Bilješka</u>	<u>2021.</u>	<u>2022.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
Dobit prije poreza		9.650.213	9.959.197
Usklađenja:		381.733	1.778.398
Amortizacija	11.	2.023.011	2.032.598
Prihodi od kamata i dividendi	14.	(92)	(269.691)
Rashodi od kamata	15.	3.609	2.855
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(1.644.795)	12.636
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		10.031.946	11.737.595
Promjene u radnom kapitalu		1.719.561	(1.047.749)
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		1.719.561	745.746
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		-	(3.995)
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala		-	(1.789.500)
Novac iz poslovanja		11.751.507	10.689.846
Novčani izdaci za kamate	15.	(3.609)	(2.855)
Plaćeni porez na dobit	16.	(116.467)	(1.817.238)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		11.631.431	8.869.753
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od kamata	14.	92	75
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		92	75
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(14.021)	(224.503)
Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata		-	-
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		-	(27.400.000)
Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac		-	(172.105.339)
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		-	-
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(14.021)	(199.729.842)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(13.929)	(199.729.767)
NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala		-	180.143.000
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		-	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		(11.277)	(15.280)
Novčani izdaci za isplatu dividendi		-	(7.875.842)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(11.277)	(7.891.122)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		(11.277)	190.266.178
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-	-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		11.606.225	(593.836)
NOVAC I NOVČANI EKVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	25.	3.772.477	15.378.702
NOVAC I NOVČANI EKVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	25.	15.378.702	14.784.866

Popratne bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o promjenama kapitala

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Dobit poslovne godine	- u kunama - Ukupno kapital i rezerve
Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja	161.277.000	-	-	-	-	379.304	161.656.304
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	7.911.056	7.911.056
Prijenos po godišnjem rasporedu	-	-	18.965	-	360.339	(379.304)	-
Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja	161.277.000	-	18.965	-	360.339	7.911.056	169.567.360
Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja	161.277.000	-	18.965	-	360.339	7.911.056	169.567.360
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	8.164.173	8.164.173
Uplate članova/dioničara	180.143.000	18.014.300	-	-	-	-	198.157.300
Isplata udjela u dobiti/dividende	-	-	-	-	(7.870.318)	-	(7.870.318)
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	-	395.553	5.524	7.509.979	(7.911.056)	-
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	341.420.000	18.014.300	414.518	5.524	-	8.164.173	368.018.515

Popratne bilješke su sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

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 registrirano za sljedeće djelatnosti:

Pretežita djelatnost

68.20 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

Ostale djelatnosti

- * poslovanje nekretninama
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * računovodstveni poslovi
- * usluge informacijskog društva
- * računalne i srodne djelatnosti
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * web dizajn
- * izrada i održavanje web stranica
- * organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva i tribina
- * upravljačke djelatnosti holding društava

Početni temeljni kapital iznosio je 200.000 HRK, te je uplaćen u novcu. Temeljni kapital sastojao se je od 1.000 dionica svaki nominalne vrijednosti 200 HRK / dionica. Prilikom osnivanja jedini dioničar bilo je društvo M7 Real Estate Hrvatska d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20.

Dana 30. listopada 2020. godine, temeljem odluke Skupštine i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, povećan je temeljni kapital Društva uplatom u novcu, i to s iznosa od 200.000 kuna za iznos od 161.077.000 kuna na iznos od 161.277.000 kuna. Ukupno, nakon ovog povećanja temeljnog kapitala Društvo ima izdano 806.385 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Temeljem odluke Skupštine Društva održane 30. lipnja 2022. godine, provedeno je povećanje temeljnog kapitala za iznos od 180.143.000 kn, nakon čega temeljni kapital iznosi 341.420.000 kn. Predmetno povećanje provedeno je izdavanjem 900.715 dionica nominalne vrijednosti 200 HRK/dionica.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Predmetno povećanje temeljnog kapitala Društvo je koristilo za stjecanje ovisnog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o., koje je stečeno u srpnju 2022. godine.

Na dan 31.12.2022. godine vlasnička struktura 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 Društvo je zapošljavalo samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

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

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

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

2.1. Osnova za sastavljanje financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

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 Društvo je usvojilo 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. Društvo je analiziralo 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.

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

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

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. Društvo je analiziralo 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 Društvo još nije ispunilo sve svoje obveze počevši od 01.01.2022. godine uz dopuštenu raniju primjenu. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Godišnja poboljšanja MSFI-eva

Izmjene se odnose na 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 Društvo 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 Društvo 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 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.

Društvo je analiziralo 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. Društvo je analiziralo 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 Društvo iskoristiti svoje pravo odgađanja obveza te objašnjava da postoje prava ako su

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

zadovoljeni uvjeti 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. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Izmjene i dopune MRS 1 – Prezantiranje 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 „procesu 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. Društvo je analiziralo 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. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

Bilješke uz 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. Društvo je analiziralo utjecaj ovih izmjena te ne očekuje značajnije utjecaje na financijske izvještaje budućih razdoblja.

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 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 financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* za matično društvo Primo Real Estate d.d., Zagreb i povezano društvo Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, (pod zajedničkim nazivom „Grupa“) još uvijek nisu objavljeni. Konsolidirani financijski izvještaji bit će izdani tijekom travnja 2023. godine. Radi boljeg

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

razumijevanja Grupe kao cjeline, korisnici ove financijske izvještaje trebaju čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima, nakon što budu izdani.

Financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Društva dana 18.04.2023. godine.

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. 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 financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 3 - Značajne računovodstvene politike

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. 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 Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva 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, Društvo 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.

3.2. Primanja zaposlenih

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

3.3. Porez na dobit

Društvo obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza. Porez na dobit iskazuje se u računu dobiti i gubitka do iznosa poreza na dobit koji se odnosi na stavke unutar glavnice kada se trošak poreza na dobit priznaje unutar glavnice.

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

Odgođeni porez priznaje se koristeći metodu bilančne obveze te uzima u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za porezne svrhe.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Društvo je formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova ukalkuliranih troškova bonusa Upravi, a temeljem preliminarnih kalkulacija. Odgođena porezna imovina priznaje se u visini u kojoj je vjerojatno da će se ostvariti budući dobiti koji će biti dostupni da ih privremene razlike neutraliziraju. Odgođena porezna imovina umanjuje se za iznos za koji više nije vjerojatno da će se moći iskoristiti kao porezna olakšica.

3.4. 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.

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 Društvo dobilo 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. Društvo je procijenilo 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:

	Vijek uporabe
Informatička oprema	3 godine
Sustavi vatrodjave	20 godina

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

3.5. 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 67 godina logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni.

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.

3.6. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

Na svaki datum bilance Društvo 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, Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos sredstva kako bi se utvrdio iznos gubitka od umanjenja vrijednosti (ukoliko on postoji). Ukoliko nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos pojedinog sredstva, Društvo 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.

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

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

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.

3.7. Ulaganja u ovisna i pridružena društva

Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva su društva u kojima Društvo, posredno ili neposredno, ima kontrolu nad njihovim aktivnostima. Kontrola je postignuta ukoliko Društvo upravlja financijskim i poslovnim politikama društva tako da se ostvare koristi od njegovih aktivnosti. Ulaganja u ovisna društva iskazana su po trošku nabave.

3.8. Financijska imovina

Financijska imovina priznaje se ukoliko Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta. Financijska imovina prestaje se priznavati ukoliko isteknu ugovorna prava Društva na novčane tokove od financijske imovine, te ako Društvo 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 Društvo 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 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 dospijeca instrumenta;
- c) formiranje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke tijekom cijelog roka dospijeca 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.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2021. i 31. prosinca 2022. godine nema iskazanih potraživanja od kupaca od trećih (budući da je cjelokupni iznos naplaćen), nije utvrđeno umanjenje vrijednosti temeljem očekivanih kreditnih gubitaka.

3.9. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca predstavljaju prava na naplatu određenih iznosa od kupaca ili drugih dužnika kao rezultat poslovnih aktivnosti Društva. 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.

Društvo 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.

Tijekom 2021. i 2022. godine Društvo nije provodilo diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.10. 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.

3.11. Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica ili opcija, iskazuju se umanjeno 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, umanjeno za sve izravno pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit, uključuju se u glavicu od dioničara društva.

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

3.12. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo 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.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. Najmovi

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

Društvo kao najmoprimac

Sa naslova ugovora o najmu, Društvo 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;

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

- o cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- o 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 najмова primjenom metode efektivne kamatne stope, te smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja održava izvršena plaćanja sa naslova najмова.

Društvo 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 najмова 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 najмова korištenjem revidirane diskontne stope na dan stupanja na snagu promjene (modifikacije).

Društvo nije imalo 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 Društvo 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

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

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, Društvo 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*.

Društvo primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci *3.6. – 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 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. Društvo nije koristilo ovu praktično pojednostavljenje. Društvo 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.

Društvo kao najmodavac

Društvo 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.

Društvo 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. Društvo 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 se ne odnose na najam, Društvo primjenjuje MSFI 15 za raspodjelu naknade prema ugovoru za svaku pojedinu komponentu.

3.16. 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.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

3.17. 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.

3.18. Izvještavanje o poslovnim segmentima

Društvo ne izvještava o operativnim segmentima, budući da u ovoj fazi posjeduje jednu nekretninu od koje ostvaruje prihode po najmovima od jednog kupca.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

U primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su objašnjene u bilješki 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 ulaganja u nekretnine opisan je u bilješki 3.5.

Odgođena porezna imovina

Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu za rezerviranja za bonuse djelatniku, a koji se ne temelje na postojećoj ugovornoj obvezi, već okviru definiranom Odlukom Nadzornog odbora, koja u trenutku usvajanja financijskih izvještaja nije potvrđena od strane Nadzornog odbora. Društvo će predmetni iznos odgođene porezne imovine priznati u 2023. godini nakon što se utvrdi točan iznos bonusa djelatniku Društva.

Bilješke uz 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

Društvo djeluje na domaćem tržištu, no cijene po kojima je Društvo ugovorilo pružanje usluga najma ugovorene su uz valutnu klauzulu EUR. Stoga, kretanje tečajeva stranih valuta može imati utjecaja na ostvarenje budućih prihoda i rezultata Društva.

Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. i 2021. godine nema iskazanih niti potraživanja niti obveza iskazanih u stranoj valuti, nema niti utvrđenog valutnog rizika.

5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Društvo je izloženo 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 Društvo prati kroz tržišne transakcije i rezultate subjekta ulaganja.

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

Izuzev odobrenog zajma povezanom društvu, i to po stopama definiranim poreznim propisima, Društvo nema druge imovine koja ostvaruje prihod od kamata, te također nema primljenih kratkoročnih i dugoročnih kredita, koji generiraju troškove kamata. Zbog toga društvo ne ovisi o promjenama tržišnih kamatnih stopa.

5.2. Kreditni rizik

Imovina Društva koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Društvo trenutačno posluje isključivo sa jednim kupcem za najam logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31. prosinca 2021. godine i 31. prosinca 2022. godine Društvo nema nenaplaćenih potraživanja od kupaca.

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

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

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. Društvo 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 Društva isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2022. godine ukupne obveze Društva iznose svega 8% od dostupnih novčanih sredstva na računima Društva (31.12.2021. godine = 15%).

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 Društva 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. Budući da je Društvo tek u 2020. godini započelo sa poslovanjem, na dan 31. prosinca 2022. godine 99,62% ukupne pasive Društva se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi*, stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Društva (31.12.2021. godine = 98,56%).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Prihodi od najmova		13.429.553	14.163.950
Prihodi od zajedničke potrošnje		2.437.290	2.242.761
UKUPNO:		15.866.843	16.406.711

Osnovna djelatnost Društva je davanje u najam 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:	2021. godina	2022. godina
Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja		-	114.470
Prihodi od naplaćenih premija osiguranja		-	31.773
UKUPNO:		-	146.243

Bilješka 8 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi goriva		9.233	10.470
Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala		12.067	5.645
UKUPNO:		21.300	16.115

Bilješka 9 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu		1.917.276	2.813.311
Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu		907.162	568.045
Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora		206.370	206.371
Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja		240.969	183.872
Troškovi najmova		49.278	50.440
Troškovi reprezentacije		5.328	9.998
Troškovi poštarine, telefona i dostave		5.311	5.362
Troškovi održavanja, registracije i garažiranja vozila		1.482	2.516
Ostali troškovi poslovanja		8.307	9.957
UKUPNO:		3.341.483	3.849.872

Najznačajniji iznos troškova odnosi se na troškove tekućeg održavanja i raznih sličnih usluga nekretnine u vlasništvu Društva, a koje Društvo daje u najam.

Troškovi najmova i poslovnog prostora odnose se na kratkoročne ugovore o najmovima (sklopljene na rok od godine dana), te troškove najmova imovine male vrijednosti. Najmovi za razdoblje duže

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješka 10 – Troškovi osoblja

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Neto plaća	269.203	324.571
Porezi i doprinosi iz plaća	136.427	178.670
Doprinosi na plaće	66.929	83.035
UKUPNO:	472.559	586.276

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

Bilješka 11 – Amortizacija

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Amortizacija imovine sa pravom korištenja	22.752	22.752
Amortizacija nekretnina postrojenja i opreme	2.000.259	2.009.846
UKUPNO:	2.023.011	2.032.598

Bilješka 12 – Ostali troškovi

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi osiguranja	115.598	106.797
Troškovi raznih poreza i doprinosa	61.368	77.702
Troškovi bankarskih naknada	51.255	38.409
Troškovi naknada zaposlenicima	13.000	13.000
Troškovi raznih pristojbi	5.250	6.404
Troškovi edukacije	-	1.601
UKUPNO:	246.471	243.913

Bilješka 13 – Rezerviranja

- u kunama -

Opis:	2021. godina	2022. godina
Troškovi rezerviranja za očekivani trošak isplate bonusa	114.470	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	-	14.424
UKUPNO:	114.470	137.832

Unutar predmetne pozicije 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.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 14 – Financijski prihodi

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
	Prihodi od kamata	92	269.691
	Prihodi od tečajnih razlika	37	10
	UKUPNO:	129	269.701

Bilješka 15 – Financijski rashodi

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
	Troškovi redovnih kamata	3.572	2.855
	Negativne tečajne razlike	19	222
	Troškovi zateznih kamata	37	-
	UKUPNO:	3.628	3.077

Bilješka 16 – Porez na dobit

		- u kunama -	
	Opis:	2021. godina	2022. godina
	<i>Dobit prije oporezivanja</i>	<i>9.650.213</i>	<i>9.959.197</i>
	<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	<i>126.241</i>	<i>136.567</i>
	- 50% troškova reprezentacije	2.664	4.999
	- amortizacija iznad propisanih iznosa	9.107	8.160
	- troškovi rezerviranja	114.470	123.408
	<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	<i>-</i>	<i>(114.470)</i>
	- ukidanja porezno nepriznatih rashoda prethodnih razdoblja		(114.470)
	<i>Porezni gubitak/dobit</i>	<i>9.776.454</i>	<i>9.981.294</i>
	<i>Preneseni porezni gubitak</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Porezni gubitak za prijenos</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Osnovica poreza na dobit</i>	<i>9.776.454</i>	<i>9.981.294</i>
	Stopa poreza na dobit	18%	18%
	Tekuća porezna obveza	1.759.762	1.796.633
	Formiranje odgođene porezne imovine	20.605	1.609
	UKUPNO trošak poreza na dobit	1.739.157	1.795.024
	Realna stopa poreza na dobit	18%	18%

Društvo je sa naslova troškova rezerviranja formiralo odgođenu poreznu imovinu 1.609 kn (*bilješka 22 – Odgođena porezna imovina*).

Društvo nema obvezu obračuna i plaćanja dodatnog poreza na dobit, sukladno objavljenom *Zakonu o dodatnom porezu na dobit (NN 151/2022)*, koji definira obveznikom ovog dodatnog poreza na dobit sve poduzetnike koji su ostvarili prihode veće od 300 mil. kn u 2022. godini.

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 Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Nakon umanjenja za trošak poreznu obvezu, Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu od 8.164.173 kuna.

Bilješka 17 – Osnovna zarada po dionici

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

Opis:	2021. godina	2022. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u kunama</i>)	7.911.056	8.164.173
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	806.385	1.181.683
Osnovna zarada po dionici (<i>u kunama</i>)	9,81	6,91

Bilješka 18 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

Unutar ove pozicije iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. 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. Društvo je provelo amortizaciju po ovoj poziciji za svaku godinu (2021. i 2022. godina) iznosila je 22.752 kn.

Bilješka 19 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme

- u kunama -

Opis	Postrojenja i oprema	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 01.01.2021.</i>	-	158.603.302	158.603.302
Nabavke	14.022	-	14.022
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	14.022	158.603.302	158.617.324
Nabavke	224.503	-	224.503
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	238.525	158.603.302	158.841.827
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 01.01.2021.</i>	-	166.396	166.396
Amortizacija	3.505	1.996.755	2.000.260
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2021.</i>	3.505	2.163.151	2.166.656
Stjecanje uslijed spajanja	-	-	-
Amortizacija	13.092	1.996.754	2.009.846
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	16.597	4.159.905	4.176.502
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2021.	10.517	156.440.151	156.450.668
na dan 31.12.2022.	221.928	154.443.397	154.665.325

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Unutar pozicije *Ulaganja u nekretnine* iskazana je kupovna vrijednost logističkog-distributivnog centra u Sv. Heleni (k.č. 517/1, k.o. 335827, Helena), koje je Društvo steklo u studenome 2020. godine. Predmetni logističko-distributivni centar Društvo iznajmljuje, te ostvaruje prihode od najмова. Društvo obračunava amortizaciju na vrijednost građevinskog objekta, dok na vrijednost zemljišta (24.592.941 kn) amortizacija nije obračunata

Nad predmetnom nekretninom nisu upisane hipoteke.

Bilješka 20 – Udjeli u dionice povezanih poduzetnika

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo troškove stjecanja udjela u društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Predmetno Društvo u vlasništvu ima tri nekretnine, sa naslova kojih ostvaruje prihode od najмова.

Bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe

Društvo je tijekom 2022. godine odobrilo pozajmicu povezanom društvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, u visini od 27,4 mil. kn, te uz kamatnu stopu u visini od 2,68%/godišnje. Predmetna je kamatna stopa promjenjiva sukladno promjenama poreznih propisa o visini porezno dopustive kamate između povezanih poduzetnika.

Bilješka 22 – Odgođena porezna imovina

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2021. i 2022. godinu formiralo odgođenu poreznu imovinu sa naslova provedenog rezerviranja za bonus zaposlenom članu Uprave Društva.

Bilješka 23 – Potraživanja od poduzetnika unutar grupe

Unutar predmetne pozicije Društvo je iskazalo potraživanja od povezanog društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, u visini od 269.615 kn, a koje se odnose na obračunate kamate po pozajmici odobrenoj predmetnom povezanom društvu (*bilješka 21 – Dani dugoročni zajmovi poduzetnicima unutar grupe*).

Bilješka 24 – Potraživanja od kupaca

Društvo je tijekom 2021. i 2022. godine poslovalo samo sa jednim kupcem – korisnikom najma logističko-distributivnog centra u Sv. Heleni. Na dan 31.12.2021. i 31.12.2023. godine cjelokupni iznos potraživanja u cijelosti je naplaćen.

Bilješka 25 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2021. te 31.12.2022. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskom računu Društva otvorenom pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novčana sredstva denominirala su u hrvatskim kunama (HRK).

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 26 – Aktivna vremenska razgraničenja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja	106.797	116.829
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma	3.656	2.741
UKUPNO:	110.453	119.570

Kretanje aktivnih vremenskih razgraničenja u promatranom je razdoblju bilo sljedeće:

Opis:	- u kunama -		
	Troškovi osiguranja	Troškovi najma	UKUPNO:
Stanje na dan 01.01.	106.797	3.656	110.453
Ukidanje razgraničenja	(106.797)	(915)	(107.712)
Formiranje novih razgraničenja	116.829	-	116.829
Stanje na dan 31.12.	116.829	2.741	119.570

Bilješka 27 – Kapital i rezerve

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

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

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

Isplata dividendi

Prema odluci Glavne skupštine/Uprave 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.

U 2021. godini nije bilo isplate dividende.

Bilješka 28 – Dugoročna rezerviranja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Rezerviranja za bonuse članovima Uprave	114.470	123.408
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	-	14.424
UKUPNO:	114.470	137.832

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 29 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije Društvo je iskazalo 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 -	
Opis:	31.12.2021.	31.12.2022.
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	62.212	47.832
UKUPNO:	62.212	47.832
Tekuća dospijeaća dugoročnih kredita	(14.380)	(15.280)
UKUPNO dugoročna dospijeaća:	47.832	32.552

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

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

Bilješka 30 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Unutar ove pozicije iskazan je kratkoročni dio obveza sa naslova najmovi (*bilješka 29 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama*).

Bilješka 31 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	- u kunama -	
Opis:	31.12.2021.	31.12.2022.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	294.271	357.581
UKUPNO:	294.271	357.581

Ukupno iskazani iznos obveza prema dobavljačima na dan 31.12.2022. godine gotovo u cijelosti se odnosi na nedospjele obveze.

Bilješka 32 – 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.

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Bilješka 33 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Obveze za porez na dodanu vrijednost	258.221	238.990
Obveze za porez na dobit	1.695.058	591.106
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	16.525	16.525
Obveze za obračunatu turističku članarinu	21.398	8.879
UKUPNO:	1.991.202	855.500

Bilješka 34 – Nedovršeni sudski postupci

Društvo nema aktivnih sudskih postupaka.

Bilješka 35 – Transakcije s povezanim stranama

Povezanim društvom se smatra isključivo društvo-kćer Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb. Pregled transakcija sa ovim povezanim društvom bio je sljedeći:

Prihodi

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
<i>Prihodi od kamata po odobrenim zajmovima</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	269.615
UKUPNO prihodi iz transakcija sa povezanim društvima:	-	269.615

Rashodi

Opis:	- u kunama -	
	2021. godina	2022. godina
<i>Troškovi najmova</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	10.192
UKUPNO troškovi iz transakcija sa povezanim društvima:	-	10.192

Financijska imovina i potraživanja

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
<i>Dani dugoročni zajmovi</i>		
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	27.400.000
<i>Potraživanja sa naslova redovnih obračunatih kamata</i>		269.615
- Nekretnine Alfa Primo d.o.o.	-	-
UKUPNO potraživanja iz transakcija sa povezanim društvima:	-	27.669.615

Bilješke uz financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Obveze

Opis:	- u kunama -	
	31.12.2021.	31.12.2022.
Kratkoročne obveze sa naslova redovnih isporuka usluga - Nekretnine Alfa Primo d.o.o.		2.240
UKUPNO obveze iz transakcija sa povezanim društvima:	-	2.240

Sukladno izvaji Uprave Društva, cijene usluga primljenih od povezanih društava su tržišne te cijene pruženih usluga povezanim društvima nisu niže od tržišnih. Društvo nije pretrpjelo štetu u transakcijama s povezanim društvima i nije bilo prisiljeno ulaziti u transakcije sa trećima na svoju štetu, a prema zahtjevu Uprave većinskog vlasnika.

Bilješka 36 – Događaji nakon datuma bilance

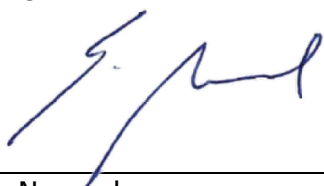
Uvođenje eura u Republici Hrvatskoj

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.

Uslijed promjene funkcionalne valute, Društvo je u obvezi provesti sve neophodne uskladbe, te preračune iz kuna u eure, uključujući i uskladbu temeljnog kapitala, kojeg je u obvezi provesti u roku godine dana na prvoj Skupštini društva.

Bilješka 37 – Odobrenje financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 18.04.2023. godine.



Saša Novosel

Član Uprave

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

Zagreb, 18.04.2023.

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 nekonsolidiranih revidiranih financijskih rezultata društva Primo Real Estate d.d., Zagreb, Ulica Miroslava Miholića 2, OIB 52157649749 („Društvo“), ovime daje sljedeću

IZJAVU:

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

Nekonsolidirani revidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2021. daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja društva Primo Real Estate d.d.

Izvještaj rukovodstva uz revidirane financijske izvještaje sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.



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