



**Godišnje izvješće
Primo Real Estate Grupe
za 2023. godinu**

Ovaj pdf dokument nije službeni format za objavu godišnjeg izvješća

Primo Real Estate d.d. i ovisno društvo

Ulica Miroslava Miholića 2

Zagreb

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu koja završava
na dan 31. prosinca 2023. godine
zajedno s
Izvešćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>stranica</i>
Odgovornost Uprave za godišnje konsolidirane financijske izvještaje	2
Izvešće posloводства	3-7
Izvešće neovisnog revizora	8-14
Konsolidirani račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	15
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilanca)	16
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	17
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	18
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	19-50
Odobrenje konsolidiranih financijskih izvještaja	50

Odgovornost Uprave za godišnje konsolidirane financijske izvještaje

Temeljem *Zakona o računovodstvu* Republike Hrvatske (*Narodne novine* 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/18, 42/20, 47/20, 114/22, 82/23), Uprava Matice je dužna osigurati da konsolidirani financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da daju istiniti i fer prikaz financijskog stanja i rezultata poslovanja **Primo Real Estate** d.d. i ovisnog društva, Zagreb ("Grupa") za to razdoblje.

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

Odgovornost Uprave pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja obuhvaća sljedeće:

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

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

U Zagrebu, 04. travnja 2024. 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

Izješće posloводства o poslovanju Grupe

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, 114/22, 18/23) te odredbi članka 21. *Zakona o računovodstvu* (NN 78/2015, 134/2015, 120/2016, 116/2018, 42/2020, 47/20, 114/22, 82/23) Uprava Matice podnosi:

IZVJEŠĆE POSLOVDSTVA

o stanju Grupe za 2023. godinu

Uprava predstavlja izvješćaj rukovodstva Primo Real Estate Grupe za poslovanje nekretninama (dalje Primo Real Estate Grupa ili Grupa) za 2023. godinu koje uključuje revidirane financijske izvješćaje za 2023. godinu.

1. Rezultati poslovanja i daljnji razvoj Grupe

1.1. Poslovne aktivnosti Grupe

Primo Real Estate d.d. je osnovano upisom u sudski registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu rješanjem od 15. rujna 2020. godine. U skladu s poslovnim planovima i odlukom Glavne skupštine društvo Primo Real Estate d.d. ostvarilo je preduvjete za uvršćenje dionica na Zagrebačku burzu što je i provedeno u 2021. godini. Akvizicijom društva Nekretnine Alfa Primo d.o.o. u kolovozu 2022. godine nastaje Grupa.

Grupa Primo Real Estate je tijekom 2023. godine započela značajne investicije u sunčane elektrane na logističko distributivnom centru Sv. Helena. Tijekom 2023. godine također se sustavno uvodila LED rasvjeta u cjelokupnom centru što će dodatno značajno pridonijeti energetskej učinkovitosti i doprinijeti uštedama električne energije. Nadalje, tijekom 2023. godine Primo Real Estate d.d. provelo je ulaganje u vanjsku LED rasvjetu u dvorištu centra.

U poslovnim zgradama u vlasnišćtvu Nekretnine Alfa Primo d.o.o. na lokacijama Oreškovićeva ulica u Zagrebu i Ulica Ljudevita Posavskog u Sesvetama provedene su investicije u novi sustav grijanja i hlađenja pomoću dizalica topline koje su ekološki prihvatljive i osiguravaju značajne uštede u energentima, prvenstveno u korišćenju zemnog plina. U poslovnoj zgradi na lokaciji Miholićeva ulica u Zagrebu provedeno je ulaganje u sunčanu elektranu za vlastitu potrošnju i ugradnja posebne tehnologiju koja prati i optimizira potrošnju električne energije po katovima.

Grupa Primo Real Estate nastavit će započete investicijske projekte s ciljem povećanja energetske učinkovitosti, kvalitetnog održavanja i očuvanja vrijednosti nekretnina.

Implikacija Rusko–ukrajinske krize na poslovanje Grupe

U 2023. godini geopolitička situacija, a posebice rusko-ukrajinski sukob nije izravno utjecala na imovinu i poslovanje Grupe.

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

Izvešće posloводства o poslovanju Grupe

1.2. Financijski rezultati Grupe u 2023. godini

Primo Real Estate Grupa je u 2023. godini ostvarila dobit poslije oporezivanja od 2.214.693 EUR.

Ukupni prihodi Grupe ostvareni u 2023. godini iznose 5.656.977 EUR a odnose se prvenstveno na prihode od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi Primo Real Estate Grupe ostvareni u 2023. godini iznose 2.901.961 EUR. Od navedenih ukupno ostvarenih rashoda najznačajniji su materijalni troškovi - ostali vanjski troškovi.

Ukupna imovina Grupe na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 50.825.109 EUR, a najveću stavku predstavljaju ulaganja u nekretnine u iznosu 46.102.579 EUR.

1.3. Budući razvoj Grupe

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

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

Grupe je uspostavila efikasnu platformu za ulaganje u komercijalne nekretnine i aktivno traži nove investicijske prilike. Obzirom da po podacima iz Q4 2023 ima manje od dva posto slobodnih ureda u Hrvatskoj, rast BDP-a je snažniji od šireg okruženja i vidljivi su daljnji pozitivni trendovi vjerujemo u atraktivnost ulaganja u komercijalne nekretnine i u budućnosti.

Grupa će nastaviti poslovati u djelatnosti upravljanja nekretninama poštujući temeljna načela sigurnosti, razboritosti i opreza. Glavna djelatnost je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa. Primo Real Estate d.d. i ovisno društvo usmjereno je na razvoj poslovanja i pronalaženju atraktivnih ulaganja niske razine rizika. Strategija ulaganja je dugoročna s portfeljem nekretnina koje se daju u zakup na dulja vremenska razdoblja. Potencijalna ulaganja u nove nekretnine procjenjuju se konzervativno i kroz opsežna dubinska snimanja.

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

2. Događaji nakon kraja poslovne godine

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

3. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Grupa u 2023. godini nije sudjelovala u aktivnostima istraživanja i razvoja.

4. Podružnice društva

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

5. Korporativno upravljanje

5.1. Primjena načela korporativnog upravljanja

U 2023. godini društvo Primo Real Estate d.d., čije dionice su uvrštene na Redovito tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb, u primjeni od 1. siječnja 2020. godine, a objavljen na internetskim stranicama Burze (www.zse.hr) i na internetskim stranicama HANFA-e (www.hanfa.hr).

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

5.2. Izjava o primjeni kodeks korporativnog upravljanja

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

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

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

- Odgovarajuću organizacijsku strukturu na svim razinama s raspodjelom dužnosti i definiranim razinama ovlasti
- Unutarnje kontrole integrirane u poslovne procese i aktivnosti
- Sveobuhvatan set računovodstvenih politika i procedura koje se odnose na pripremu godišnjih izvješća u skladu s Međunarodnim Standardima Financijskog Izvještavanja usvojenim od strane Europske unije

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

Rizik poslovnog okruženja - inflacija i recesija

Razina inflacije bila je nadalje visoka u 2023. godini ali očekuje se postepeno smanjenje u daljnjem razdoblju. Grupa se zaštitila od posljedica inflacije klauzulom o indeksaciji zakupnine u Ugovoru o zakupu.

Izješće posloводства o poslovanju Grupe

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

Rizici promjene poreznih propisa

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

Valutni rizik

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

Operativni rizik

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

Rizik novoosnovanog društva i rizik akviziranog društva odnosno rizik nove Grupe

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

Rizik ostvarenja prihoda

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

Rizik nelikvidnosti

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

Rukovodstvo Grupe

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

Izvešće posloводства o poslovanju Grupe

Uprava

Saša Novosel, Član Uprave

Nadzorni odbor

Zrinka Galić Jakovljević, Predsjednica Nadzornog Odbora

Ante Šekerija, Zamjenik Predsjednice nadzornog odbora

Igor Komorski, Član Nadzornog odbora

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

Uprava

Saša Novosel, Direktor

U Zagrebu, 04. travnja 2024. 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. i ovisnog društva

Izvešće o reviziji godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Društva Primo Real Estate d.d. (Društvo) i njegovog ovisnog društva (Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2023., konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2023. 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).

Osnova za mišljenje

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 konsolidiranih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Grupe 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 konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Vrednovanje ulaganja u nekretnine

Vidjeti *bilješku 3.8. – Ulaganja u nekretnine, bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene i bilješku 22 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*. Ukupno pozicija ulaganja u nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na dan 31.12.2023. godine iznosi 351.193.377 EUR, odnosno 93,87% ukupne aktive Grupe. Navedena se imovina mjeri primjenom troška nabave, te su



predmetni iznosi uspoređeni sa procijenjenim iznosima u trenutku stjecanja. Korisni vijek uporabe Grupa je utvrdila temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koji je prilikom procjene uzeo u obzir godinu izgradnje, kao i stanje nekretnina. Za nekretninu u vlasništvu Matice procjena provedena je u prosincu 2020. godine, dok za nekretnine u vlasništvu ovisnog društva procjena je provedena u siječnju 2023. godine.

Budući da se radi o događajima u skorijem razdoblju, naše aktivnosti uključivale su detaljnu kontrolu kupoprodajnog ugovora u godini stjecanja nekretnina i ovisnog društva, procjene od neovisnih ovlaštenih sudskih vještaka, te njihovo evidentiranje u poslovnim knjigama, kao i obračun amortizacije za 2022. i 2023. godinu.

Ostale informacije

Uprava Matice je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvješće posloводства uključeno u Godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje konsolidirane financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvješća posloводства, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvješće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21., 24. i 24.a Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izvješću posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima; te
2. je priloženo Izvješće posloводства sastavljeno u skladu sa člankom 21., 24. i 24.a Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Grupe i njezina okruženja stečenog u okviru revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, dužni smo izvjestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvješću posloводства. U tom smislu nemamo što izvjestiti.

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

Uprava Matice je odgovorna za sastavljanje godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja koji istinito i fer prikazuju u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su



potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

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

Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

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

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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevera može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola;
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe;
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava;
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od



nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s vremenski neograničenim poslovanjem;

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija;
- pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe kako bi izrazili mišljenje o tim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

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

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

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

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Dana 18.05.2023. imenovala nas je Glavna skupština Društva temeljem prijedloga Nadzornog odbora da obavimo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja za 2023. godinu.

Na datum ovog izvješća, 2023. godina je druga godina za koju smo angažirani za obavljanje zakonske revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe (četvrta godina za pojedinačne financijske izvještaje Matice).

U reviziji financijskih izvještaja Grupe za 2023. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 100.000 EUR koji predstavlja približno 5% od ukupne konsolidirane neto dobiti Grupe. Odabrali smo predmetnu kategoriju uslijed činjenice da ključni



korisnici financijskih izvještaja formiraju odluku o investicijama na temelju ostvarenog dobitka poslovanja Društva.

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

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja grupe za 2023. godinu i datuma ovog izvješća nismo Grupi pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Grupu.

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

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

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci ***primokonsolidirano-2023-12-31-hr.zip***, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti uprave i onih zaduženih za upravljanje

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

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

Uprava Grupe također je odgovorna za:

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

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



Odgovornosti revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjeni) - *Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija*.

Obavljeni postupci

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

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

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

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

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

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



KOPUN REVIZIJE

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

revizija@kopun.hr

Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, konsolidirani financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. *Zakona o tržištu kapitala* pripremljeni radi 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 2023. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene konsolidirane financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2023. 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, 04. travnja 2024. godine



dr.sc. Dubravka Kopun

Direktor i ovlašteni revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

Konsolidirani račun dobiti i gubitka i izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>	<u>2023.</u>
POSLOVNI PRIHODI		3.274.755	5.656.977
Prihodi od prodaje	6.	3.210.649	5.252.994
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga		826	889
Ostali poslovni prihodi	7.	63.280	403.094
POSLOVNI RASHODI		1.588.645	2.901.340
Materijalni troškovi - troškovi sirovina i materijala	9.	188.419	766.934
Materijalni troškovi - ostali vanjski troškovi	10.	757.870	1.359.654
Troškovi osoblja	11.	77.812	80.678
Amortizacija	12.	405.852	602.738
Ostali troškovi	13.	32.927	73.306
Vrijednosno usklađivanje dugotrajne imovine	14.	107.472	-
Rezerviranja	15.	18.293	14.176
Ostali poslovni rashodi	16.	-	3.854
FINANCIJSKI PRIHODI	17.	11	-
FINANCIJSKI RASHODI	18.	419	621
UKUPNI PRIHODI		3.274.766	5.656.977
UKUPNI RASHODI		1.589.064	2.901.961
Dobit prije oporezivanja		1.685.702	2.755.016
Porez na dobit	19.	393.776	540.323
DOBIT RAZDOBLJA		1.291.926	2.214.693
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
UKUPNA sveobuhvatna dobit razdoblja		1.291.926	2.214.693

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilanca)

na dan 31. prosinca 2023. godine

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Potraživanja za upisani a neuplaćeni kapital		-	-
DUGOTRAJNA IMOVINA		46.657.195	47.963.464
Nematerijalna imovina	21.	10.008	6.202
Postrojenja i oprema	22.	32.868	305.642
Predujmovi za materijalnu imovinu	22.	-	1.523.723
Materijalna imovina u pripremi	22.	-	22.982
Ulaganja u nekretnine	22.	46.611.371	46.102.579
Odgodena porezna imovina		2.948	2.336
KRATKOTRAJNA IMOVINA		2.958.606	2.816.623
Zalihe		-	-
Potraživanja od kupaca	23.	143.657	128.958
Potraživanja od države i drugih institucija		895	531
Ostala potraživanja		599	441
Novac u banci i blagajni	24.	2.813.455	2.686.693
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	25.	40.858	45.022
UKUPNA AKTIVA		49.656.659	50.825.109
IZVANBILANČNI ZAPISI		-	-

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>31.12.2022.</u>	<u>31.12.2023.</u>
KAPITAL I REZERVE		49.052.805	50.243.079
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	26.	45.314.221	44.384.600
KAPITALNE REZERVE	26.	2.390.909	3.320.530
Zakonske rezerve	26.	55.016	109.195
Ostale rezerve	26.	733	5.866
REVALORIZACIJSKE REZERVE		-	-
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK		-	208.195
DOBIT POSLOVNE GODINE		1.291.926	2.214.693
REZERVIRANJA	27.	18.294	14.176
DUGOROČNE OBVEZE		8.276	6.181
Obveze za zajmove, depozite i slično		3.956	3.956
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	28.	4.320	2.225
KRATKOROČNE OBVEZE		577.284	561.673
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	29.	2.028	2.114
Obveze prema dobavljačima	30.	192.585	249.583
Obveze prema zaposlenicima	31.	2.909	2.915
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	32.	379.738	307.037
Ostale kratkoročne obveze		24	24
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		-	-
UKUPNA PASIVA		49.656.659	50.825.109
IZVANBILANČNI ZAPISI		-	-

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

(svi iznosi izraženi su u eurima)

	<u>Bilješka</u>	<u>2022.</u>	<u>2023.</u>
NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
Dobit prije poreza		1.685.702	2.755.016
Usklađenja:		(24.526.865)	595.471
Amortizacija	12.	405.852	602.738
Prihodi od kamata i dividendi	17.	(10)	-
Rashodi od kamata	18.	390	562
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		(24.933.097)	(7.829)
Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		(22.841.163)	3.350.487
Promjene u radnom kapitalu		673.322	128.052
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		818.473	112.831
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		(145.151)	15.221
Novac iz poslovanja		(22.167.841)	3.478.539
Novčani izdaci za kamate	18.	(390)	(562)
Plaćeni porez na dobit		(241.189)	(668.765)
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		(22.409.420)	2.809.212
NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od kamata	17.	10	-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		10	-
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	21.,22.	(29.797)	(1.909.619)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(29.797)	(1.909.619)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(29.787)	(1.909.619)
NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala		23.909.085	-
Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata		2.390.909	-
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		26.299.994	-
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		(2.028)	(2.095)
Novčani izdaci za isplatu dividendi		-	(1.024.260)
Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala		(1.045.304)	-
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(1.047.332)	(1.026.355)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		25.252.662	(1.026.355)
Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima		-	-
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		2.813.455	(126.762)
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	24.	-	2.813.455
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	24.	2.813.455	2.686.693

Popratne bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

- u EUR -

Opis	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Dobit poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja	21.405.136	-	2.517	-	47.825	1.049.978	22.505.456	-	22.505.456
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	1.291.926	1.291.926	-	1.291.926
Uplate dioničara	23.909.085	2.390.909	-	-	-	-	26.299.994	-	26.299.994
Isplata dividende	-	-	-	-	-	(1.044.571)	(1.044.571)	-	(1.044.571)
Prijenos po godišnjem rasporedu	-	-	52.499	733	(47.825)	(5.407)	-	-	-
Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja	45.314.221	2.390.909	55.016	733	-	1.291.926	49.052.805	-	49.052.805
OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanje na prvi dan tekućeg razdoblja	45.314.221	2.390.909	55.016	733	-	1.291.926	49.052.805	-	49.052.805
Dobit razdoblja	-	-	-	-	-	2.214.693	2.214.693	-	2.214.693
Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	(929.621)	929.621	-	-	-	-	-	-	-
Ostale raspodjele i isplate dioničarima	-	-	-	-	(1.024.260)	-	(1.024.260)	-	(1.024.260)
Prijenosi po godišnjem rasporedu	-	-	54.179	5.133	1.232.455	(1.291.926)	(159)	-	(159)
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	44.384.600	3.320.530	109.195	5.866	208.195	2.214.693	50.243.079	-	50.243.079
OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanje na zadnji dan tekućeg razdoblja	44.384.600	3.320.530	109.195	5.866	208.195	2.214.693	50.243.079	-	50.243.079

Popratne bilješke su sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 1 - Opći podaci

Matično društvo **Primo Real Estate** d.d. za poslovanje nekretninama je osnovano upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem rješenja od 15. rujna 2020. godine. Glavna djelatnost Društva je kupnja, iznajmljivanje i upravljanje nekretninama odnosno generiranje prihoda od zakupa.

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

Matica je dana 17.08.2022. godine stekla udjele (100%) u povezanom društvu **Nekretnine Alfa Primo** d.o.o., Zagreb. Matični broj Društva (MBS) je 081434075, dok je osobni identifikacijski broj (OIB) 16303842226. Predmetno povezano društvo također se bavi iznajmljivanjem i upravljanjem nekretninama (3 nekretnine u vlasništvu), te su stjecanjem predmetnog povezanog društva ujedno preneseni i ugovori o najmovima za ove lokacije. Za potrebe izrade konsolidacije rezultati povezanog društva u usporednoj, 2022. godini konsolidirani su za razdoblje od 01.08.2022. godine – 31.12.2022. godine.

Temeljni kapital Matice na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 44.384.600 EUR, te je raspodijeljen na 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 26,00 EUR / dionica.

Na dan 31.12.2023. godine vlasnička struktura Matice 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	0,22%
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 2022. i 2023. godine Grupa je zapošljavala samo jednog djelatnika - člana uprave g. Sašu Novosela.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Društvo ima formiran i Nadzorni odbor, čiji su članovi:

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 2 - Osnove pripreme

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

2.1. Osnova za sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja

2.1.1. Izjava o usklađenosti

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su u skladu sa odredbama *Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja* (nastavno: MSFI), koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20, 114/22, 82/23).

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

U tekućoj godini Grupa je usvojila u nastavku navedene nove i izmijenjene Međunarodne standarde financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji i njihova tumačenja. Navedene izmjene MSFI-eva i tumačenja su u primjeni za računovodstvena razdoblja koja započinju na dan 01.01.2023. godine ili nakon toga. Njihovo usvajanje nije imalo značajan utjecaj na objave ili iznose navedene u ovim konsolidiranim financijskim izvješćima.

Izmjene i dopune MSFI 17 - Ugovori o osiguranju

Grupa je u tekućoj godini usvojila MSFI 17 i povezane dopune. MSFI 17 utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje ugovora o osiguranju i zamjenjuje MSFI 4 Ugovori o osiguranju.

MSFI 17 ocrta opći model, koji je modificiran za ugovore o osiguranju sa značajkama izravnog sudjelovanja, opisan kao pristup varijabilne naknade. Opći model je pojednostavljen ako su ispunjeni određeni kriteriji mjerenjem obveze za preostalo pokriće korištenjem pristupa raspodjele premije. Opći model koristi trenutne pretpostavke za procjenu iznosa, vremena i neizvjesnosti budućih novčanih tokova i eksplicitno mjeri trošak te neizvjesnosti. Uzima u obzir tržišne kamatne stope i utjecaj opcija i jamstava osiguranika.

Grupa nema sklopljene ugovore vezano uz MSFI 17.

Izmjene i dopune MRS-a 1 – Prezentiranje financijskih izvještaja

Grupa je u tekućoj godini usvojila izmjene i dopune MRS-a 1. Izmjene mijenjaju zahtjeve MRS-a 1 u pogledu objavljivanja računovodstvenih politika. Izmjene i dopune zamjenjuju sve instance izraza '*značajne računovodstvene politike*' sa '*značajne informacije o računovodstvenim politikama*'. Informacije o računovodstvenim politikama su značajne ako se, kada se razmatraju zajedno s drugim informacijama uključenim u financijske izvještaje subjekta, može razumno očekivati da će utjecati na odluke koje primarni korisnici konsolidiranih financijskih izvještaja opće namjene donose na temelju tih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Dodatni odjeljci u MRS-u 1 također su izmijenjeni kako bi se pojasnilo da su informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na nematerijalne transakcije, druge događaje ili

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

uvjete nevažne i da se ne moraju objavljivati. Informacije o računovodstvenim politikama mogu biti značajne zbog prirode povezanih transakcija, drugih događaja ili uvjeta, čak i ako su iznosi nevažni. Međutim, nisu sve informacije o računovodstvenim politikama koje se odnose na značajne transakcije, druge događaje ili uvjete same po sebi značajne.

MSFI je također razvio smjernice i primjere za objašnjenje i prezentiranje primjene *'procesa značajnosti u četiri koraka'* opisanog u Izjavi o praksi MSFI 2.

Izmjene i dopune MRS-a 12 – Odgođeni porezi

Grupa je u tekućoj godini usvojila izmjene i dopune MRS-a 12. Izmjene uvode daljnju iznimku od izuzeća od početnog priznavanja. Prema izmjenama i dopunama, grupa ne primjenjuje izuzeće od početnog 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 obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ne utječe ni na računovodstvenu ni na oporezivu dobit.

Nakon izmjena i dopuna MRS-a 12, grupa je dužna priznati povezanu odgođenu poreznu imovinu i obvezu, pri čemu priznavanje svake odgođene porezne imovine podliježe kriterijima nadoknadivosti iz MRS-a 12.

Grupa je u tekućoj godini usvojila izmjene i dopune MRS-a 12 u segmentu promjene djelokruga MRS-a 12 kako bi pojasnio da se Standard primjenjuje na poreze na dobit koji proizlaze iz poreznog zakona donesenog ili suštinski donesenog za provedbu modela pravila drugog stupa koje je objavio OECD, uključujući porezni zakon koji primjenjuje opisane kvalificirane domaće minimalne dopunske poreze u tim pravilima.

Izmjene uvode privremenu iznimku od računovodstvenih zahtjeva za odgođene poreze u MRS-u 12, tako da grupa ne bi priznavala niti objavljivala informacije o odgođenoj poreznoj imovini i obvezama koje se odnose na porez na dobit drugog stupa.

Nakon izmjena, grupa je dužna objaviti da je primijenila iznimku i zasebno objaviti svoje tekuće porezne rashode (prihode) koji se odnose na porez na dobit drugog stupa.

Izmjene i dopune MRS-a 8 – Računovodstvene politike i promjene računovodstvenih procjena

Grupa je u tekućoj godini usvojila izmjene i dopune MRS-a 8. Izmjene zamjenjuju definiciju promjene računovodstvenih procjena definicijom računovodstvenih procjena. Prema novoj definiciji, računovodstvene procjene su "novčani iznosi u financijskim izvještajima koji su podložni mjernoj nesigurnosti". Izbrisana je definicija promjene računovodstvenih procjena.

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja, Grupa nije primijenilo sljedeće nove i revidirane MSFI računovodstvene standarde koji su izdani, ali još nisu stupili na snagu:

Uprava Matice ne očekuje da će usvajanje gore navedenih Standarda imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe u budućim razdobljima, osim ako je navedeno u nastavku.

Izmjene MSFI-ja 10 - Konsolidirana financijska izvješća i MRS-a 28 - Ulaganja u pridružena i zajednička društva Pothvati—prodaja ili doprinos imovine između ulagača i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Izmjene MSFI 10 i MRS 28 bave se situacijama u kojima postoji prodaja ili doprinos imovine između investitora i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata. Konkretno, izmjene i dopune navode da se dobiti ili gubici koji proizlaze iz gubitka kontrole nad podružnicom koja ne sadrži *poslovanje u transakciji s pridruženim društvom ili zajedničkim pothvatom koji se vodi metodom udjela, priznaju u dobiti matice ili gubitak samo u mjeri udjela 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 pridružena tvrtka ili zajednički pothvat koji se obračunava metodom udjela) u fer vrijednost priznaju se u dobiti ili gubitku bivše matice samo do opseg interesa nepovezanih ulagača u novom pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu.

IASB tek treba odrediti datum stupanja na snagu izmjena i dopuna; međutim, dopuštena je ranija primjena izmjena. Uprava Matice predviđa da bi primjena ovih izmjena mogla imati utjecaj na konsolidirane financijske izvještaje Grupe u budućim razdobljima ukoliko do takvih transakcija dođe.

Izmjene i dopune MRS-a 1 Prezentacija financijskih izvještaja—Klasifikacija obveza kao tekućih ili dugoročnih

Izmjene i dopune MRS-a 1 objavljene u siječnju 2020. utječu samo na predstavljanje obveza kao tekućih ili dugotrajnih u izvještaju o financijskom položaju, a ne na iznos ili vrijeme priznavanja bilo koje imovine, obveze, prihoda ili rashoda ili informacije objavljene o tim stavkama.

Dodaci pojašnjavaju da se klasifikacija obveza kao tekućih ili dugotrajnih temelji na pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja, specificiraju da klasifikacija nije pod utjecajem očekivanja o tome hoće li grupa iskoristiti svoje pravo na odgodu podmirenja odgovornosti, objašnjenja da prava postoje ako se poštuju ugovori na kraju izvještajnog razdoblja i uvede se definicija 'namirenja' kako biste razjasnilo da se namirenje odnosi na prijenos gotovine, vlasničkih instrumenata, ostale imovine ili usluge na drugu ugovornu stranu.

Izmjene se primjenjuju retroaktivno za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine, uz dopuštenu ranu primjenu. IASB je uskladio datum stupanja na snagu s izmjenama i dopunama MRS-a 1 iz razdoblja 2022. godine. Ako subjekt primijeni izmjene iz 2020. za ranije razdoblje, također je dužan primijeniti izmjene iz 2022. godine za ranije razdoblje.

Uprava Matice predviđa da bi primjena ovih izmjena ne bi trebala imati značajan utjecaj na konsolidirane izvještaje Grupe u budućim razdobljima.

Dopune MRS-a 1 Prezentacija financijskih izvještaja — Dugoročne obveze u ugovorima

Izmjene preciziraju da samo uvjeti kojih se grupa mora pridržavati na ili prije kraja izvještajnog razdoblja utječu na pravo grupe da odgodi podmirenje obveze za najmanje dvanaest mjeseci nakon datuma izvještavanja (i stoga se moraju uzeti u obzir pri procjeni klasifikacija obveze kao tekuće ili dugoročne). Takvi uvjeti utječu na to postoji li pravo na kraju izvještajnog razdoblja, čak i ako se usklađenost s uvjetom procjenjuje tek nakon datuma izvještavanja (npr. ugovor koji se temelji na financijskom položaju subjekta na datum izvještavanja za koji se procjenjuje usklađenost tek nakon datum izvještavanja).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

IASB također navodi da pravo na odgodu podmirenja obveze za najmanje dvanaest mjeseci nakon datuma izvješćivanja ne utječe ako se grupa mora pridržavati uvjeta samo nakon izvještajnog razdoblja. Međutim, ako pravo na odgodu podmirenja obveze ovisi o tome da grupa poštuje uvjete unutar dvanaest mjeseci nakon izvještajnog razdoblja, grupa objavljuje informacije koje korisnicima financijskih izvještaja omogućuju da razumiju rizik da obveze postanu plative unutar dvanaest mjeseci nakon izvještajnog razdoblja. To bi uključivalo informacije o ugovorima (uključujući prirodu uvjeta i kada ih se subjekt mora pridržavati), knjigovodstveni iznos povezanih obveza te činjenice i okolnosti, ako ih ima, koje ukazuju na to da bi subjekt mogao imati poteškoća s poštivanjem obveza.

Izmjene se primjenjuju retroaktivno za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine. Dopuštena je ranija primjena izmjena i dopuna. Ako grupa primijeni dopune za ranije razdoblje, također je dužan ranije primijeniti dopune za 2020. godinu.

Uprava Matice predviđa da bi primjena ovih izmjena ne bi trebala imati značajan utjecaj na konsolidirane izvještaje Grupe u budućim razdobljima.

Dopune MRS-a 7 - Izvještaj o novčanom toku i MSFI-ja 7 - Financijski instrumenti: Objavljivanja, te financijski aranžmani dobavljača

Izmjene i dopune dodaju cilj objavljivanja MRS-u 7 navodeći da je grupa dužna objaviti informacije o svojim financijskim aranžmanima s dobavljačima koji korisnicima financijskih izvještaja omogućuju procjenu učinaka tih aranžmana na obveze i novčane tokove subjekta. Osim toga, MSFI 7 je izmijenjen kako bi dodao financijske aranžmane dobavljača kao primjer unutar zahtjeva za objavljivanjem informacija o izloženosti subjekta koncentraciji rizika likvidnosti

Pojam 'financijski aranžmani dobavljača' nije definiran. Umjesto toga, dopune opisuju karakteristike aranžmana za koje bi grupa trebala pružiti informacije.

Kako bi ispunio cilj objavljivanja, grupa će morati objaviti ukupno za svoje financijske aranžmane dobavljača:

- Odredbe i uvjete aranžmana
- Knjigovodstvena vrijednost i povezane stavke prikazane u izvještaju o financijskom položaju obveze subjekta koje su dio aranžmana
- Knjigovodstveni iznos i povezane stavke za koje su dobavljači već primili plaćanje od pružateljima financija
- Rasponi rokova plaćanja za obje financijske obveze koje su dio financijskog aranžmana dobavljača, te usporedive obveze prema dobavljačima koje nisu dio financijskog aranžmana dobavljača
- Informacije o riziku likvidnosti

Dopune, koje sadrže posebne prijelazne olakšice za prvo godišnje izvještajno razdoblje u kojem grupa primjenjuje izmjene, primjenjive su za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine. Ranija primjena je dopuštena.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Dodatak MSFI-ju 16 Najmovi — Obveza najma kod prodaje i povratnog najma

Izmjene MSFI-ja 16 dodaju zahtjeve naknadnog mjerenja za transakcije prodaje i povratnog najma koje zadovoljavaju zahtjeve MSFI-ja 15 da se računovodstveno vode kao prodaja. Izmjenama se od prodavatelja-zakupca zahtijeva da odredi 'plaćanja zakupa' ili 'revidirana plaćanja zakupa' tako da prodavatelj-zakupac ne priznae dobitak ili gubitak koji se odnosi na pravo korištenja koje je zadržao prodavatelj-zakupac, nakon datuma početka primjene.

Izmjene i dopune ne utječu na dobit ili gubitak priznat od strane prodavatelja-najmoprimca u vezi s djelomičnim ili potpunim raskidom najma. Bez ovih novih zahtjeva, prodavatelj-najmoprimac je možda priznao dobitak od prava korištenja koje zadržava isključivo zbog ponovnog mjerenja obveze najma (na primjer, nakon izmjene najma ili promjene roka najma) primjenjujući opće zahtjeve u MSFI 16. To je mogao biti osobito slučaj kod povratnog najma koji uključuje varijabilna plaćanja najma koja ne ovise o indeksu ili stopi.

Kao dio izmjena, IASB je izmijenio ilustrativni primjer u MSFI 16 i dodao novi primjer za ilustraciju naknadnog mjerenja imovine s pravom korištenja i obveze najma u transakciji prodaje i povratnog najma s varijabilnim plaćanjima najma koja ne ovise na indeks ili stopu. Ilustrativni primjeri također pojašnjavaju da je obveza koja proizlazi iz transakcije prodaje i povratnog najma koja se kvalificira kao prodaja primjenom MSFI-ja 15.

Izmjene su na snazi za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. Ranija primjena je dopuštena. Ukoliko prodavatelj-najmoprimac primjenjuje izmjene i dopune za ranije razdoblje, dužan je tu činjenicu objaviti.

Prodavatelj-najmoprimac primjenjuje dopune retroaktivno u skladu s MRS-om 8 na transakcije prodaje i povratnog najma sklopljene nakon datuma prve primjene, koji je definiran kao početak godišnjeg izvještajnog razdoblja u kojem je subjekt prvi put primijenio MSFI 16. 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 Matice da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum konsolidiranih 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 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 Matice da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum konsolidiranih financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

se temelje na povijesnom iskustvu, te informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

Konsolidirani financijski izvještaji odobreni su od strane Uprave Matice dana 04.04.2024. godine.

a) Funkcionalna i izvještajna valuta

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

b) Transakcije i stanje u stranoj valuti

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

Usporedni financijski izvještaji za 2022. godinu, u kojoj je funkcionalna valuta bila hrvatska kuna, preračunati su primjenom srednjeg tečaja konverziju u euro (1 EUR = 7,53450 HRK).

Na dan 31. prosinca tečaj eura u odnosu na dolar bio je:

	31.12.2022.	31.12.2023.
1 EUR =	1,0666 USD	1,1050 USD

2.2.2. Vremenska neograničenost poslovanja

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 3 - Značajne informacije o računovodstvenim politikama

3.1. Osnova konsolidacije

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

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

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

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

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

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

Matično društvo Primo Real Estate d.d., Zagreb, steklo je kontrolu nad ovisnim društvom Nekretnine Alfa Primo d.o.o., Zagreb, počevši od 01.08.2022. godine, te su prihodi i rashodi predmetnog povezanog društva konsolidirani na razdoblje od 01.08.2022. godine do 31.12.2022. godine u usporednim financijskim izvještajima. Tijekom 2023. godine Matica je tijekom cijele godine imala kontrolu nad ovisnim društvom, te su prihodi i rashodi predmetnog povezanog društva konsolidirani tijekom cijele 2023. godine.

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

Kada Grupa izgubi kontrolu nad ovisnim društvom, dobit ili gubitak od prodaje se utvrđuje kao razlika između i) ukupne fer vrijednosti primljene naknade za stjecanje i fer vrijednosti

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

eventualnog zadržanog udjela i ii) prethodne knjigovodstvene vrijednosti imovine (uključujući goodwill) i obveza ovisnoga društva te svakog nekontrolirajućeg udjela. Svi iznosi koji su po osnovi ovisnog društva ranije bili iskazani u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti obračunavaju se kao da je Grupa izravno prodala imovinu ili obveze toga društva, tj. prenose se u dobit ili gubitak ili u neku od komponenata vlasničke glavnice sukladno važećem MSFI-ju.

3.2. Goodwill

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

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

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

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

3.3. Priznavanje prihoda

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

(a) Prihodi od najmova

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

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

(b) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Grupa umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknativu 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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

3.4. Primanja zaposlenih

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

3.5. Porez na dobit

Grupa obračunava obvezu za porez u skladu s hrvatskim zakonom. Trošak poreza na dobit sastoji se od tekućeg 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.

Grupa je formirala odgođenu poreznu imovinu sa naslova ugovora o najmovima u skladu sa MSFI 16. 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.

3.6. Nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina sastoji se od ulaganja na tuđoj imovini. Navedena su sredstva evidentirana po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija je obračunata primjenom linearne metode tijekom procijenjenog vijeka korištenja ove imovine. Sredstva nematerijalne imovine amortiziraju se u razdoblju od 10 godine za ulaganja na tuđoj imovini (u 2022. godini: 10 godine za ulaganja na tuđoj imovini).

3.7. 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Sredstva dugotrajne imovine pojedinačne nabavne vrijednosti niže od 464,53 eura otpisuju se u cijelosti prilikom stavljanja u upotrebu (sitan inventar).

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

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

Nekretnine u izgradnji iskazane su po trošku nabave umanjenom za eventualne gubitke od umanjenja (bilješka 3.9.).

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

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

Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu je kako slijedi:

	2022.	2023.
Informatička oprema	3 godine	3 godine
Sustavi vatrodjave, klima uređaja, dizala, kontrole pristupa	10-20 godina	10-20 godina
Namještaj	4 godine	4 godine

3.8. Ulaganja u nekretnine

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

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

Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Grupa od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

održavanja terete račun dobiti i gubitka kada nastanu. Ukoliko Grupa 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.

3.9. Umanjenje vrijednosti nematerijalne i materijalne imovine

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

Kada se temelj raspodjele može utvrditi na razumnoj i dosljednoj osnovi, sredstva se također raspoređuju na pojedinu jedinicu koja stvara novac, a ukoliko to nije moguće, sredstva se raspoređuju na najmanje jedinice Grupe 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 nadoknativog 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 nadoknativog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

3.10. Financijska imovina

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

Financijska imovina koja se naknadno mjeri po amortiziranom trošku

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

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.

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

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 umanjениh 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.

Za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka potraživanja od kupaca, Grupa je grupirala kupce u određene skupine. Budući da je Grupa tek formirana u 2022. godini, te je većina poslovnih aktivnosti novijeg datuma, te da u promatranim godinama (2022. i 2023. godina) nije bilo umanjenja vrijednosti sa naslova nemogućnosti naplate, stopa gubitka po predmetnim potraživanjima nije utvrđena. Stoga, Grupa nema ostalih potraživanja od kupaca, za koje bi bilo potrebno izraditi „matricu umanjenja vrijednosti“.

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

3.11. Potraživanja od kupaca

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

Grupa otpisuje potraživanja od kupaca kada postoje objektivni dokazi da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da nema realnih izgleda za naplatu (npr. likvidacija, predstečajni postupak, stečajni postupak) ili kada su potraživanja od kupca dospjela više od godine dana, ovisno i tome koji je uvjet ranije utvrđen. Opis metode ispravka vrijednosti definiran je detaljnije u sklopu računovodstvene politike 3.10. *Financijska imovina*.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Tijekom 2022. i 2023. godine Grupa nije provodila diskontiranje potraživanja, a temeljem transakcija sa odgodom plaćanja dužom od godine dana.

3.12. 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.

3.13. 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 Grupe.

Grupa prikazuje podatke o osnovnoj zaradi po dionici za redovne dionice. Osnovna zarada po dionici se računa dijeleći dobit ili gubitak za godinu primjenjivu za redovne dionice, s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica tijekom razdoblja.

3.14. Rezerviranja

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

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

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

3.15. 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

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

3.16. 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.

3.17. Najmovi

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

Grupa kao najmoprimac

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

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

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

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

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Grupa ponovno mjeri obvezu po najmu kada je:

- o došlo do izmjene uvjeta iz ugovora o najmu ili kada je došlo do značajnog događaja ili promjena okolnosti koje su rezultirale promjenom procjena ostvarivanja mogućnosti kupnje. U tom slučaju obveza najma mjeri se diskontiranjem revidiranih plaćanja sa naslova 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).

Grupa nije imala promjena ugovora o najmovima tijekom 2023. godine, a koja bi dovela do ponovnog mjerenja obveza po najmu.

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

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

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

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

Grupa primjenjuje *MRS 36 - Umanjenje imovine* kako bi utvrdilo da li postoje razlozi umanjenje vrijednosti u skladu sa odredbama u bilješci 3.9. – *Umanjenje imovine*.

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

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

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

Grupa kao najmodavac

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

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

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

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

3.18. Državne i lokalne potpore

Državne i lokalne potpore se ne priznaju sve dok ne postoji razumno uvjerenje da će Grupa zadovoljiti sve uvjete koji su definirani ugovorom o potpore i da će potpora biti primljena.

Državne i lokalne potpore čiji je primarni uvjet da Grupa kupi, izgradi ili na neki drugi način nabavi dugotrajnu imovinu, priznaju se kao odgođeni prihod u bilanci te se na sustavnoj i razumnoj osnovi priznaju kroz korisni vijek upotrebe sredstva u računu dobiti i gubitka.

Državne i lokalne potpore se priznaju kao prihodi tijekom razdoblja sukladno sučeljavanju sa odnosnim troškovima (za koje su namijenjeni da ih nadoknade) na sustavnoj osnovi. Državne i lokalne potpore koje se primaju kao nadoknada za rashode ili gubitke koji su već nastali, ili u svrhu pružanja izravne financijske podrške Grupi bez daljnjih povezanih troškova, priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su primljeni.

3.19. Potencijalna imovina i obveze

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

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

3.20. Događaji nakon izvještajnog razdoblja

Događaji nakon izvještajnog razdoblja koji daju dodatne informacije o financijskom položaju Grupe 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.

3.21. Izvještavanje o poslovnim segmentima

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 4 – Ključne računovodstvene procjene

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

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

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

Korisni vijek trajanja nekretnina i opreme

Uprava pojedinih društava utvrđuje i pregledava korisni vijek uporabe i pripadajući trošak amortizacije nekretnina, postrojenja i opreme. Ova procjena se temelji na procijenjenom preostalom korisnom vijeku uporabe imovine i mogla bi se značajno promijeniti kao rezultat tehničkih inovacija i aktivnosti konkurencije. Uprava će povećati trošak amortizacije u slučaju procjene da je korisni vijek uporabe imovine niži nego prije procjene ili će otpisati zastarjelu i odbačenu imovinu. Korisni vijek trajanja sredstva dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine opisan je u bilješkama 3.6., 3.7. i 3.8.

Sudske tužbe i postupci

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 5 – Upravljanje financijskim rizikom

Poslovne aktivnosti Grupe 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. Grupa nema formalne procedure upravljanja rizikom i nije koristila derivativne financijske instrumente da bi se aktivnije štitilo od financijskog rizika, ali Uprava pažljivo prati rizike poslovanja Grupe, uključujući uvođenje razine odobravanja i odgovornosti.

5.1. Tržišni rizik

5.1.1. Valutni rizik

Grupa djeluje isključivo na području Republike Hrvatske, te nakon promjene funkcionalne valute u Republici Hrvatskoj od 31.12.2023. godine iz HRK u EUR, Grupa nema više valutnog rizika.

5.1.2. Rizik ulaganja u vrijednosne papire

Grupa nije izložena riziku ulaganja u vrijednosne papire, budući da ne posjeduje ulaganja u vrijednosne papire.

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

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

5.1.4. Analiza osjetljivosti na kamatni rizik

Analize osjetljivosti prikazane u nastavku su određene na temelju izloženosti kamatnim stopama na kraju izvještajnog razdoblja po neizvedenim instrumentima.

Budući da Grupa na dan 31. prosinca 2022. i 31. prosinca 2023. godine nema iskazanih kreditnih obveza, stoga kamatni rizik nije prisutan.

5.2. Kreditni rizik

Imovina Grupe koja nosi kreditni rizik sastoji se uglavnom od novčanih sredstva i potraživanja od kupaca. Trenutačno, na dan 31. prosinca 2023. godine Grupa nema potraživanja od kupaca za koja je upitna naplata, te u tekućoj (2023.) i usporednoj (2022. godini) nije imala vrijednosnog usklađenja / otpisa 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.

5.3. Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih linija i sposobnost podmirenja svojih obveza. Grupa kontinuirano prati očekivane novčane priljeve sa naslova naplate potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja, te ih uspoređuje sa očekivanim

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

novčanim odljevima sa naslova obveza prema dobavljačima i ostalim obvezama. Ove procjene Grupa isključuju utjecaj ekstremnih okolnosti (kao npr. prirodne katastrofe) koje se ne mogu razumno predvidjeti. Na dan 31.12.2023. godine ukupne obveze Grupe (kratkoročne i dugoročne) iznose svega 21,14% od dostupnih novčanih sredstva na računima Grupe (31.12.2022. godine = 20,81%).

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

5.4. Upravljanje kapitalom

Ciljevi Grupe prilikom upravljanja kapitalom su očuvanje sposobnosti Društva da nastavi poslovanje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti kako bi omogućilo povrat ulaganja dioničarima i koristi ostalim zainteresiranim stranama te da održi optimalnu strukturu kapitala kako bi umanjilo trošak kapitala. Na dan 31. prosinca 2023. godine 98,85% ukupne pasive Grupe se odnosi na poziciju *Kapitala i rezervi* (31.12.2022. godine = 98,78%), stoga ne postoje rizici vezani uz zaduženost Grupe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 6 – Prihodi od prodaje

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Prihodi od zakupa	2.636.752	4.055.564
Prihodi od zajedničke potrošnje	409.704	586.896
Prihodi od perfektuiranih troškova	164.193	610.534
UKUPNO:	3.210.649	5.252.994

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

Značajniji rast prihoda od prodaje produkt je drugačijeg modaliteta načina poslovanja Matice pri čemu su troškovi energenata direktno terećeni od strane Matice prema najmoprimcu počevši od ožujka 2023. godine. Paralelno, i Matica je iskazala i uvećane troškove električne energije (*bilješka 9 – Materijalni troškovi – Troškovi sirovina i materijala*), kao i pripadajući iznos državne subvencija za reguliranje troškova električne energije (*bilješka 7 – Prihodi od subvencija*).

Bilješka 7 – Ostali poslovni prihodi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Prihodi od subvencija za energente	43.870	235.523
Prihodi od naplaćenih premija osiguranja	4.217	148.868
Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	15.193	18.293
Prihodi od otpisa obveza	-	410
UKUPNO:	63.280	403.094

Bilješka 8 – Poslovni segmenti

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

Bilješka 9 – Materijalni troškovi - Troškovi sirovina i materijala

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi energenata	175.691	764.677
Troškovi sitnog inventara i uredskog materijala	11.339	905
Troškovi goriva	1.389	1.352
UKUPNO:	188.419	766.934

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 10 – Materijalni troškovi - Ostali vanjski troškovi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi tekućeg održavanja zgrade u najmu	528.033	903.861
Troškovi raznih usluga vezanih uz nekretninu u najmu	110.326	207.224
Troškovi komunalnih usluga nekretnina u najmu	37.946	104.108
Troškovi odvjetnika, bilježnika, računovodstva, revizije i poreznog savjetovanja	33.703	90.663
Troškovi naknade članovima Nadzornog odbora	27.390	27.390
Troškovi najmova	16.597	20.176
Troškovi poštarine, telefona i dostave	876	1.717
Troškovi reprezentacije	1.327	902
Troškovi održavanja, registracije i garažiranja vozila	334	198
Ostali troškovi poslovanja	1.338	3.415
UKUPNO:	757.870	1.359.654

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

Troškovi 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 od godine dana, te veće pojedinačne vrijednosti iskazani su u skladu sa *MSFI 16 – Najmovi* u sklopu pozicije *bilješka 21 – Kretanje nematerijalne imovine*.

Bilješka 11 – Troškovi osoblja

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Neto plaća	43.078	45.476
Porezi i doprinosi iz plaća	23.714	23.776
Doprinosi na plaće	11.020	11.426
UKUPNO:	77.812	80.678

Grupa na dan 31. prosinca 2023. godine zapošljava 1 djelatnika (31.12.2022. = 1 djelatnika).

Bilješka 12 – Amortizacija

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Amortizacija nematerijalne imovine	327	785
Amortizacija imovine s pravom uporabe	3.020	3.020
Amortizacija materijalne imovine	402.505	598.933
UKUPNO:	405.852	602.738

Troškovi amortizacije odnose se na obračunatu amortizaciju nematerijalnu imovinu, te sredstva nekretnina, postrojenja i opreme (dugotrajna materijalna imovina). Detaljan pregled dan je u sklopu bilješke *21 – Kretanje nematerijalne imovine* i bilješke *22 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme*.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 13 – Ostali troškovi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi osiguranja	14.174	40.494
Troškovi raznih poreza, doprinosa, članarina i pristojbi	11.776	19.317
Troškovi bankarskih naknada	5.038	12.391
Troškovi naknada zaposlenicima	1.726	863
Troškovi edukacije	213	241
UKUPNO:	32.927	73.306

Bilješka 14 – Vrijednosno usklađenje kratkotrajne imovine

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Vrijednosno usklađenje zemljišta	107.472	-
UKUPNO:	107.472	-

Bilješka 15 – Rezerviranja

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi rezerviranja za očekivani trošak isplate bonusa	16.379	12.980
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	1.914	1.196
UKUPNO:	18.293	14.176

Bilješka 16 – Ostali poslovni rashodi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Troškovi prethodnih godina	-	2.854
Troškovi kazni	-	1.000
UKUPNO:	-	3.854

Bilješka 17 – Financijski prihodi

- u EUR -

Opis:	2022. godina	2023. godina
Prihodi od kamata	10	-
Pozitivne tečajne razlike	1	-
UKUPNO:	11	-

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 18 – Financijski rashodi

Opis:	- u EUR -	
	2022. godina	2023. godina
Troškovi redovnih kamata	379	562
Negativne tečajne razlike	29	59
Troškovi zateznih kamata	11	-
UKUPNO:	419	621

Bilješka 19 – Porez na dobit

Opis:	- u EUR -	
	2022. godina	2023. godina
<i>Dobit prije oporezivanja</i>	<i>1.685.702</i>	<i>2.755.016</i>
<i>Uvećanje osnovice poreza na dobit</i>	<i>517.135</i>	<i>263.157</i>
- uvećanje za vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine	64.518	-
- uvećanja za ostale pozicije	290.306	-
- 50% troškova reprezentacije	663	451
- amortizacija iznad propisanih iznosa	1.083	694
- troškovi rezerviranja	16.379	12.980
- uskladba za konsolidacijske uskladbe	144.185	249.032
<i>Umanjenje osnovice poreza na dobit</i>	<i>(15.193)</i>	<i>(16.379)</i>
- ukidanja porezno nepriznatih rashoda prethodnih razdoblja	(15.193)	(16.379)
<i>Osnovica poreza na dobit</i>	<i>2.187.644</i>	<i>3.001.794</i>
Stopa poreza na dobit	18%	18%
Tekuća porezna obveza	393.776	540.323
UKUPNO trošak poreza na dobit	393.776	540.323
Realna stopa poreza na dobit	23%	20%

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

Nakon umanjenja za trošak poreznu obvezu, Grupa je ostvarila dobit nakon oporezivanja u iznosu od 2.214.693 EUR.

Bilješka 20 – 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:	2022. godina	2023. godina
Dobit poslije oporezivanja (<i>u eurima</i>)	1.291.926	2.214.693
Prosječni ponderirani broj redovnih dionica bez vlastitih dionica	1.181.683	1.707.100
Osnovna zarada po dionici (<i>u eurima</i>)	1,09	1,30

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 21 – Kretanje dugotrajne nematerijalne imovine

- u EUR -

Opis	Koncesije, patenti, licencije, softwer...	Ostala nematerijalna imovina	UKUPNO
Nabavna vrijednost			
<i>Stanje 01.01.2022.</i>	-	15.098	15.098
Stjecanje uslijed spajanja Nabavke	10.753	-	10.753
Stavljanje u upotrebu	-	-	-
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	10.753	15.098	25.851
Stjecanje uslijed spajanja Nabavke	-	-	-
Stavljanje u upotrebu	-	-	-
Prodaja i rashod	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2023.</i>	10.753	15.098	25.851
Ispravak vrijednosti			
<i>Stanje 01.01.2022.</i>	-	3.020	3.020
Stjecanje uslijed spajanja Amortizacija	9.477	-	9.477
Prodaja i rashod	327	3.020	3.347
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	9.804	6.040	15.844
Stjecanje uslijed spajanja Amortizacija	-	-	-
Prodaja i rashod	785	3.020	3.805
<i>Stanje 31.12.2023.</i>	10.589	9.060	19.649
Sadašnja vrijednost			
na dan 31.12.2022.	949	9.058	10.007
na dan 31.12.2023.	164	6.038	6.202

Unutar pozicije *Ostale nematerijalne imovine* iskazan je sklopljen ugovor o najmu za osobno vozilo na rok od pet (5) godina. Matica je predmetni ugovor o najmu sklopilo krajem prosinca 2020. godine. Grupa je provela amortizaciju po ovoj poziciji za svaku godinu (2022. i 2023. godina) iznosila je 3.020 EUR.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 22 – Kretanje nekretnina, postrojenja i opreme

- u EUR -

Opis	Postrojenja i oprema	Predujmovi za materijalnu imovinu	Materijalna imovina u pripremi	Ulaganja u nekretnine	UKUPNO
Nabavna vrijednost					
<i>Stanje 01.01.2022.</i>	<i>1.861</i>	-	-	<i>21.050.275</i>	<i>21.052.136</i>
Stjecanje uslijed spajanja	123.480	-	-	26.247.771	26.371.251
Nabavke	29.797	-	-	-	29.797
Stavljanje u upotrebu	-	-	-	-	-
Prodaja i rashod	-	-	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>155.138</i>	-	-	<i>47.298.046</i>	<i>47.453.184</i>
Stjecanje uslijed spajanja	-	-	-	-	-
Nabavke	282.979	1.523.723	22.982	79.936	1.909.620
Prodaja i rashod	-	-	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2023.</i>	<i>438.117</i>	<i>1.523.723</i>	<i>22.982</i>	<i>47.377.982</i>	<i>49.362.804</i>
Ispravak vrijednosti					
<i>Stanje 01.01.2022.</i>	<i>465</i>	-	-	<i>287.099</i>	<i>287.564</i>
Stjecanje uslijed spajanja	118.876	-	-	-	118.876
Amortizacija	2.929	-	-	399.576	402.505
Prodaja i rashod	-	-	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2022.</i>	<i>122.270</i>	-	-	<i>686.675</i>	<i>808.945</i>
Stjecanje uslijed spajanja	-	-	-	-	-
Amortizacija	10.205	-	-	588.727	598.932
Prodaja i rashod	-	-	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2023.</i>	<i>132.475</i>	-	-	<i>1.275.402</i>	<i>1.407.877</i>
Sadašnja vrijednost					
na dan 31.12.2022.	32.868	-	-	46.611.371	46.644.239
na dan 31.12.2023.	305.642	1.523.723	22.982	46.102.580	47.954.927

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

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

Nad predmetnim nekretninama nisu upisane hipoteke.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 23 – Potraživanja od kupaca

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

		- u EUR -	
	Opis:	31.12.2022.	31.12.2023.
Nedospjelo:		132.303	128.774
Dospjelo do:		11.354	184
- 30 dana		8.138	135
- 60 dana		3.216	49
UKUPNO:		143.657	128.958

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

Bilješka 24 – Novac na računu i u blagajni

Cjelokupni iznos iskazanih novčanih sredstava na dan 31.12.2022. i 31.12.2023. godine odnosi se na novčana sredstva na transakcijskim računima članica Grupe otvorenih pri *Erste&Steiermärkische Bank* d.d., Rijeka. Novac i novčani ekvivalenti denominirani su u sljedećim valutama:

		- u EUR -	
	Opis:	31.12.2022.	31.12.2023.
u HRK		2.813.455	-
u EUR		-	2.686.693
UKUPNO:		2.813.455	2.686.693

Bilješka 25 – Aktivna vremenska razgraničenja

		- u EUR -	
	Opis:	31.12.2022.	31.12.2023.
Plaćeni troškovi osiguranja budućeg razdoblja		40.494	44.780
Unaprijed plaćena zakupnina iz poslovnog najma		364	242
UKUPNO:		40.858	45.022

Bilješka 26 – Struktura vlasništva

Temeljni (upisani) kapital Matice iznosi 44.384.600, te se sastoji od 1.707.100 dionica nominalne vrijednosti 26 EUR / dionica.

Matica ima formirane zakonske rezerve u visini 5% ostvarenog dobitka 2020.-2022. godine, odnosno u ukupnom iznosu od 109.195 EUR.

Vlasnici Matice su također uplatili i kapitalne pričuve prilikom povećanja temeljnog kapitala u srpnju 2022. godine u visini od 2.390.909 EUR. Predmetna je pozicija povećana za iznos od 929.6621 EUR, a koja se odnosi na uskladbu temeljnog kapitala temeljem odredbi *Zakona o trgovačkim društvima* uvjetovan promjenom funkcionalne valute u Republici Hrvatskoj.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Isplata dividendi

Tijekom 2023. godine isplaćena je dividenda iz ostvarenog dobitka 2022. godine u visini od 1.024.260 EUR, odnosno 0,60 EUR / dionica.

Bilješka 27 – Dugoročna rezerviranja

	31.12.2022.	31.12.2023.
		- u EUR -
Opis:		
Rezerviranja za bonuse članovima Uprave	16.379	12.980
Rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	1.915	1.196
UKUPNO:	18.294	14.176

Bilješka 28 – Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

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

	31.12.2022.	31.12.2023.
		- u EUR -
Opis:		
Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o.	6.348	4.339
UKUPNO:	6.348	4.339
Tekuća dospijuća dugoročnih kredita	(2.028)	(2.114)
UKUPNO dugoročna dospijuća:	4.320	2.225

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

	31.12.2023.
	- u EUR -
Struktura obveza po dospijuću:	
dospjelo i dospijeva u 2024. godini	2.114
dospijeva u 2025. godini	2.225
UKUPNO:	4.339

Bilješka 29 – Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

	31.12.2022.	31.12.2023.
		- u EUR -
Opis:		
Kratkoročni dio obveza sa naslova leasinga u skladu sa MSFI 16 (bilješka 28)	2.028	2.114
UKUPNO:	2.028	2.114

Bilješka 30 – Kratkoročne obveze prema dobavljačima

	31.12.2022.	31.12.2023.
		- u EUR -
Opis:		
Obveze prema dobavljačima u zemlji	192.585	249.583
UKUPNO:	192.585	249.583

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine

Bilješka 31 – Kratkoročne obveze prema zaposlenicima

Iskazani iznos obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunatu plaću za prosinac 2023. godine, koja je podmirena u siječnju 2024. godine.

Bilješka 32 – Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja

- u EUR -

Opis:	31.12.2022.	31.12.2023.
Obveze za porez na dobit	299.077	170.634
Obveze za porez na dodanu vrijednost	76.875	132.597
Obveze za poreze i doprinose za plaću djelatnika	2.193	1.774
Obveze za ostale poreze, doprinose, naknade i sl.	1.593	2.032
UKUPNO:	379.738	307.037

Bilješka 33 – Nedovršeni sudski postupci

Grupa nema aktivnih sudskih postupaka.

Bilješka 34 – Događaji nakon datuma bilance

Novi propisi u 2024. godini

U Republici Hrvatskoj od 01. siječnja 2024. godine primjenjuju se propisi vezani uz način obračuna dohotka i to:

- o mijenja se način oporezivanja dohotka od nesamostalnog rada (stope poreza na dohodak, način obračuna doprinosa za mirovinsko osiguranje, te osobni odbici), što neće imati utjecaja na ukupno iskazane troškove plaća, ali će posljedično utjecati na manje povećanje neto isplata djelatnicima;
- o mijenja se iznos minimalne plaće (porast sa 700 EUR bruto plaće na 840 EUR bruto plaće). Grupa nema djelatnika kojima se isplaćuje predmetna minimalna plaća, stoga ova promjena nema utjecaja na poslovanje;
- o povećani su iznos neoporezivih davanja koje Grupa koristi za isplatu djelatnicima.

Bilješka 35 – Odobrenje konsolidiranih financijskih izvještaja

Financijski izvještaji usvojeni su od strane Uprave te je odobrena njihova objava dana 04.04.2024. godine.



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

Saša Novosel

Član Uprave

Zagreb, 18.04.2024.

Primo Real Estate d.d.
Miroslava Miholića 2
Zagreb

**IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE REVIDIRANOG IZVJEŠTAJA ZA
GODINU ZAVRŠENU 31. PROSINCA 2023. GODINE**

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

IZJAVU:

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

Konsolidirani revidirani financijski rezultati za godinu završenu 31. prosinca 2023. daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Grupe.

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



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

Saša Novosel
Član Uprave

Zagreb, 18. travnja 2024.

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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23; 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 18. travnja 2024. godine donijela

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2023. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2023. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 1.926.721,89 EUR.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2023. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 96.336,09 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 1.830.385,80 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A 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.

Član Uprave
Saša Novosel



Zagreb, 18. travnja 2024.

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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 18. travnja 2024. godine donio

Odluku o

Utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja društva PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2023. godinu

I.

Utvrđuje se da je Nadzornom odboru predstavljeni revidirani financijski izvještaja PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2023.

II.

Utvrđuje se da je Revizijski odbor Društva svojom odlukom broj 1/2024 od 18. travnja 2024. dao preporuku za usvajanje financijskih izvještaja za 2023. godinu.

III.

Utvrđuju se godišnji financijski izvještaji Društva.

IV.

Ova Odluka dostaviti će se Glavnoj skupštini.

Predsjednica Nadzornog odbora

Zrinka Galić Jakovljević



Zagreb, 18. travnja 2024.

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, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23; dalje ZTD) i članka 16. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Nadzorni odbor PRIMO REAL ESTATE d.d. je dana 18. travnja 2024. godine donio

PRIJEDLOG ODLUKE

O upotrebi dobiti PRIMO REAL ESTATE d.d. za 2023. godinu

I.

Utvrđuje se da je neto dobit PRIMO REAL ESTATE d.d. Zagreb, MBS 081328074, OIB 52157649749 (dalje u tekstu: **Društvo**) za 2023. godinu iskazana u godišnjim revidiranim financijskim izvještajima Društva iznosi 1.926.721,89 EUR.

II.

Ostvarena neto Dobit Društva za 2023. godinu iz točke I. ove Odluke raspoređuje se kako slijedi:

- Iznos od 96.336,09 EUR za unos u zakonske rezerve.

III.

Dobit Društva raspoloživa za dividendu iznosi 1.830.385,80 EUR.

IV.

Odobrava se isplate dividende dioničarima Društva, i to: imateljima redovnih dionica oznake M7PR-R-A 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

