

Poslovni park Zagreb d.o.o.

Financijski izvještaji

za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

Sadržaj

	Stranica
Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izvešće neovisnog revizora	2
Izveštaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	5
Izveštaj o financijskom položaju	6
Izveštaj o promjenama kapitala	7
Izveštaj o novčanim tokovima	8
Bilješke uz financijske izvještaje	10

Odgovornost za financijske izvještaje

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava je odgovorna osigurati pripremu financijskih izvještaja za svaku financijsku godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI“), kako je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja, koji daju istinit i objektivan uvid u financijski položaj i rezultate Poslovnog parka Zagreb d.o.o. (u nastavku „Društvo“) za svako prezentirano razdoblje.

Uprava ima razumna očekivanja da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo vremenski neograničenog poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- da se odaberu i potom dosljedno primjenjuju odgovarajuće računovodstvene politike.
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne.
- da se poštuju primjenjivi računovodstveni standardi, uz objavu i objašnjenje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima i
- da se financijski izvještaji pripremaju po načelu vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako nije primjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti s poslovanjem.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s razumnom točnošću prikazuju financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za zaštitu imovine Društva, a time i za poduzimanje razumnih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevara i drugih nepravilnosti.

Potpisano u ime Društva:



Dalibor Fell

Direktor

POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o.
ZAGREB

4. ožujka 2022. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasniku Poslovnog parka Zagreb d.o.o.

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Poslovni Park Zagreb d.o.o. („Društvo“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 14. srpnja 2021. godine, izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o promjenama kapitala i izvještaj o novčanim tokovima za razdoblje tijekom godine koje je tada završilo te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na dan 14. srpnja 2021. godine, i njegovu financijsku uspješnost te novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI“).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima („MRevS“). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) („IESBA Kodeks“) i ispunili smo naše etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ostala pitanja

Kako je objavljeno u bilješci 3, I. *Osnove sastavljanja*, ovi financijski izvještaji za sedmomjesečno razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine u skladu s MSFI-jem, pripremljeni su na zahtjev Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga kao dio financijskih informacija Prospekta, čiji su sastavni dio. Usporedni podaci predstavljaju razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. godine. Slijedom navedenog, financijski izvještaji prethodnog razdoblja nisu u potpunosti usporedivi.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; direktori: Marina Tonžetić, Dražen Nimčević; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABAHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, skraćeno DTTL, poznat i pod nazivom „Deloitte Global“, pravnu osobu osnovanu prema pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno „UK private company limited by guarantee“) i mrežu njegovih članova i s njima povezanih subjekata. DTTL i svaki njegov član su pravno odvojeni i samostalni subjekti. Usluge klijentima ne pruža DTTL. Detaljan opis DTTL-a i njegovih članova možete pronaći na adresi www.deloitte.com/hr/o-nama.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje financijskim izvještajima

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima , i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog 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 skupno, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih 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 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 prijevaramo može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Steječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava .
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u 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 neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenoj osnovi.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

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 onima u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.



Marina Tonžetić

Direktor

Deloitte d.o.o.

4. ožujka 2022. godine

Radnička cesta 80,

10 000 Zagreb,

Hrvatska



Goran Končar

Ovlašteni revizor

Izvještaj o dobiti ili gubitku i ostala sveobuhvatna dobit

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

		1.1.2021.	1.1.2020.
	Bilješka	14.7.2021.	31.12.2020.
Prihodi od zakupa	5	29.211.534	47.724.257
Ostali poslovni prihodi	5	3.732.499	14.242.701
Financijski prihodi	8	4.851.687	10.802.744
Troškovi materijala i usluga	6	(9.511.056)	(27.149.273)
Ostali troškovi	7	(318.670)	(732.208)
Amortizacija	11	(10.877.733)	(19.022.103)
Gubici od umanjenja vrijednosti financijske imovine	12	(81.239)	(44.633)
Ostali dobiti	18	1.445.586	47.225
Financijski rashodi	9	(8.185.328)	(23.924.484)
Dobit prije oporezivanja		10.267.280	1.944.226
Porez na dobit	10	(1.602.528)	(349.195)
Dobit tekuće godine		8.664.752	1.595.031
Ostala sveobuhvatna dobit za godinu		-	-
Ukupna sveobuhvatna dobit		8.664.752	1.595.031

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju na dan 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	14. srpnja 2021.	31. prosinca 2020.
DUGOTRAJNA IMOVINA			
Ulaganja u nekretnine	11	409.687.165	419.400.233
Odgođena porezna imovina		778.574	1.024.156
		410.465.739	420.424.389
KRATKOTRAJNA IMOVINA			
Potraživanja od kupaca	12	5.159.884	2.986.522
Ostala imovina	15	3.743.728	3.444.838
Novac i novčani ekvivalenti	14	38.943.385	35.626.657
		47.846.997	42.058.017
UKUPNA IMOVINA		458.312.736	462.482.406
KAPITAL I REZERVE			
Temeljni dionički kapital	16	296.500	10.294.300
Kapitalne rezerve		87	87
Zadržana dobit		8.640.750	(24.002)
		8.937.337	10.270.385
DUGOROČNE OBVEZE			
Obveze prema bankama	17	343.026.278	356.646.013
		343.026.278	356.646.013
KRATKOROČNE OBVEZE			
Obveze prema povezanim stranama	13	69.866.133	59.868.333
Obveze prema bankama	17	23.360.448	23.515.122
Izvedeni financijski instrumenti	18	4.082.202	5.527.788
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	19	5.526.536	5.259.261
Obveze za poreze i doprinose		3.513.802	1.395.504
		106.349.121	95.566.008
UKUPNI KAPITAL I REZERVE I OBVEZE		458.312.736	462.482.406

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o promjenama kapitala za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Temeljni dionički kapital	Kapitalne rezerve	Zadržana dobit / (Preneseni gubitak)	Ukupni kapital i rezerve
Na dan 1. siječnja 2020.	160.294.300	87	(1.619.033)	158.675.354
Dobit za razdoblje 1.1.2020. – 31.12.2020.	-	-	1.595.031	1.595.031
Raspodjela vlasnicima	(150.000.000)	-	-	(150.000.000)
Na dan 31. prosinca 2020.	10.294.300	87	(24.002)	10.270.385
Na dan 1. siječnja 2021.	10.294.300	87	(24.002)	10.270.385
Dobit za razdoblje 1.1.2021. – 14.7.2021.	-	-	8.664.752	8.664.752
Smanjenje temeljnog kapitala	16 (9.997.800)	-	-	(9.997.800)
Na dan 14. srpnja 2021.	296.500	87	8.640.750	8.937.337

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	1.1.2021. – 14.7.2021.	1.1.2020. – 31.12.2020.
Dobit razdoblja	8.664.752	1.595.031
<i>Usklade za:</i>		
(Pozitivne)/Negativne tečajne razlike	(2.202.434)	3.621.082
Kamatni trošak	5.536.075	9.498.792
Trošak poreza na dobit	1.602.528	349.195
Amortizacija	10.877.732	19.022.103
Gubici od umanjenja vrijednosti	81.239	44.633
Ostali (dobici)/gubici	(1.445.586)	(47.225)
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena obrtnog kapitala	23.114.306	34.083.611
Povećanje potraživanja od kupaca	(2.254.601)	(1.193.461)
Povećanje ostale imovine	(298.890)	(425.310)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	267.275	(6.067.414)
Povećanje/(smanjenje) obveza za poreze i doprinose	761.353	(357.667)
Novac ostvaren poslovanjem	21.589.443	26.755.093
Plaćen porez na dobit	-	(65.905)
Plaćena kamata	(5.120.663)	(9.124.909)
NETO NOVAC IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	16.468.780	17.564.279
Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti		
Izdaci na nabavku materijalne imovine	(1.164.665)	(15.018.630)
NETO NOVAC (KORIŠTEN U)/IZ INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(1.164.665)	(15.018.630)
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti		
Smanjenje pozajmica povezanim stranama	-	27.998.982
Otplata kredita	(14.655.616)	(21.672.489)
Novi krediti	2.668.229	96.571.488
Raspodjela vlasnicima	-	-
Smanjenje temeljnog kapitala	-	(90.131.667)
NETO GOTOVINA (KORIŠTENA U)/OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI	(11.987.387)	12.766.314
Neto povećanje/(smanjenje) novca I novčanih ekvivalenata	3.316.729	15.311.964
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	35.626.657	20.314.693
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	38.943.386	35.626.657

Značajne računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanim tokovima (nastavak)

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Bilješke uz Izveštaj o novčanim tokovima

Promjene u obvezama iz financijskih aktivnosti

Donji tablični prikaz iskazuje obveze Društva koje proizlaze iz financijskih aktivnosti, uključujući novčane i nenovčane transakcije. Obveze iz financijskih aktivnosti su one za koje su novčani tijekovi bili, ili će budući novčani tijekovi biti, klasificirani u Izveštaju o novčanim troškovima Društva kao novčani tokovi iz financijskih aktivnosti.

	Bilješka	1. siječnja 2021.	Nenovčane prilagodbe		Novčane prilagodbe	14. srpnja 2021.
			Promjena fer vrijednosti	Ostale promjene	Novčani tokovi za financiranje	
Obveze prema bankama	17	380.161.135	-	(1.787.022)	(11.987.387)	366.386.726
Izvedeni financijski instrumenti	18	5.527.788	1.445.586	-	-	4.082.202
Obveze prema povezanim stranama	13	-	-	69.866.133	-	69.866.133

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆE INFORMACIJE

Poslovni Park Zagreb je društvo s ograničenom odgovornošću („Društvo“ ili „PPZ“) registrirano pri Trgovačkom sudu u Zagrebu 1995. godine (pod matičnim brojem 080086814), sa sjedištem u Hrvatskoj. Djelatnost Društva je iznajmljivanje logističkih skladišnih prostora.

Na dan 14. srpnja 2021. godine, izvršni direktor, koji zastupa Društvo samostalno i pojedinačno je Dalibor Fell (31. prosinca 2020.: Trevor Cartner).

Društvo nema zaposlenih na dan 14. srpnja 2021. godine (31. prosinca 2020.: nema zaposlenih).

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA I TUMAČENJA

Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja, izmjene MSFI-ja 4: *Ugovori o osiguranju* „Produženje privremenog izuzeća od primjene MSFI-a 9” izdao je Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (IASB), a Europska unija ih je usvojila 16. prosinca 2020. godine, ali još nije na snazi (datum isteka privremenog izuzeća od MSFI-ja 9 produžen je s 1. siječnja 2021. na godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.).

Novi standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Trenutačno, MSFI-jevi koje je usvojila EU ne razlikuju se značajno od propisa koje je usvojio Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (IASB), osim sljedećih novih standarda i izmjena postojećih standarda, koji nisu odobreni za upotrebu u EU-u 3. rujna 2021. godine (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI koje je izdao IASB):

- **MSFI 14 “Regulirana aktivna i pasivna razgraničenja”** (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.) - Europska komisija odlučila je ne pokrenuti proces odobravanja ovog privremenog standarda i pričekati konačni standard,
- **MSFI 17 “Ugovori o osiguranju”** uključujući izmjene MSFI-a 17 (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.),
- **Izmjene MRS-a 1 “Prezentacija financijskih izvještaja”** – Klasifikacija obveza kao kratkoročne ili dugotrajne (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.),
- **Izmjene MRS-a 16 “Nekretnina, postrojenja i oprema”** – Prihodi prije namjene (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.),
- **Izmjene MRS-a 37 “Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina”** – Štetni ugovori — Trošak ispunjenja ugovora (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);
- **Dopune MSFI-a 3 “Poslovne kombinacije”** – upućivanje na konceptualni okvir s izmjenama i dopunama MSFI-a 3 (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.),
- **Izmjene MSFI-a 10 “Konsolidirani financijski izvještaji” i MRS-a 28 “Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate”** – Prodaja ili doprinos imovine između ulagača i njegovog pridruženog ili zajedničkog pothvata i daljnje izmjene (datum stupanja na snagu odgađa se na neodređeno vrijeme do istraživačkog projekta o zaključena je metoda udjela),
- **Dopune MSFI 9 “Financijski instrumenti”, MRS 39 “Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje”, MSFI 7 “Financijski instrumenti: Objavljivanja”, MSFI 4 “Ugovori o osiguranju” i MSFI 16 “Najmovi”** – Reforma referentne vrijednosti kamatne stope 2 (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021.),
- **Izmjene različitih standarda zbog “Poboljšanja MSFI-jeva (ciklus 2018. -2020.)”** koji su rezultat godišnjeg projekta poboljšanja MSFI-ja (MSFI 1, MSFI 9, MSFI 16 i MRS 41) prvenstveno s ciljem otklanjanja nedosljednosti i pojašnjenja teksta (Dopune MSFI-ja 1, MSFI-a 9 i MRS-a 41 na snazi su za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine. Dopuna MSFI-a 16 odnosi se samo na ilustrativni primjer, tako da nije naveden datum stupanja na snagu.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

I. Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od strane Europske unije („MSFI“ ili „MSFI usvojeni od strane Europske unije”).

Ovi financijski izvještaji za sedmomjesečno razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine u skladu s MSFI-jem, pripremljeni su na zahtjev Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga kao dio financijskih informacija Prospekta, čiji su sastavni dio. Usporedni podaci predstavljaju razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. godine. Slijedom navedenog, financijski izvještaji prethodnog razdoblja nisu u potpunosti usporedivi.

Osnove mjerenja

Financijski izvještaji pripremljeni su na temelju povijesnog troška, s izuzećem financijskih instrumenata, koji se mjere po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja, kako je objašnjeno u računovodstvenim politikama u nastavku. Povijesni trošak se općenito temelji na fer vrijednosti naknade dane u zamjenu za robu i usluge.

Fer vrijednost je cijena koja bi se primila za prodaju imovine ili platila za prijenos obveze u standardnoj transakciji između sudionika na tržištu na datum mjerenja, bez obzira na to je li ta cijena izravno vidljiva ili procijenjena drugom tehnikom vrednovanja. Prilikom procjene fer vrijednosti imovine ili obveze, Društvo uzima u obzir obilježja imovine ili obveze ako bi sudionici na tržištu uzeli u obzir ta obilježja pri određivanju cijena imovine ili obveze na datum mjerenja. Fer vrijednost za potrebe mjerenja i/ili objavljivanja u konsolidiranim financijskim izvještajima određuje se na takvoj osnovi, osim, ako je primjenjivo, platnih transakcija temeljenih na dionicama koje su u okviru MSFI-ja 2, transakcija leasinga koje su u okviru MSFI-ja 16 i mjerenja koja imaju neke sličnosti s fer vrijednošću, ali nisu fer vrijednost, kao što je neto utrživa vrijednost u MRS-u 2 ili vrijednost koja se koristi u MRS-u 36.

Iste financijske politike i metode izračunavanja slijede u privremenim financijskim izvješćima kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvješćima.

Usvojene ključne računovodstvene politike navedene su u nastavku.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

II. Vremenska neograničenost poslovanja

Na dan 14. srpnja 2021. godine Društvo (Poslovni park Zagreb d.o.o.) ostvarilo je dobit nakon poreza od 8.419.170 kuna (31. prosinca 2020.: 1.595.031 kuna), s temeljnim kapitalom od 296.500 kuna i kratkoročnim obvezama većim od kratkotrajne imovine za 58.747.707 kuna (31. prosinca 2020.: kratkotrajna imovina manja za 53.507.991).

Uprava smatra da je Društvo sada financirano na odgovarajući način, a predviđa se da će budući prihodi od najma omogućiti ispunjavanje sadašnjih i dugoročnih obveza. Kao rezultat toga, uprava prihvaća pretpostavku o stalnom poslovanju kao osnovu za pripremu financijskih izvještaja.

III. Funkcionalna i prezentacijska valuta

Skraćeni konsolidirani financijski podaci Društva iskazani su u kunama. Službeni tečaj za EUR, odnosno srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan 14. srpnja 2021. godine iznosio je 7,489664 kuna za 1 EUR (31.12.2020.: 7,536898 kuna za 1 EUR).

Računovodstvene politike navedene u nastavku dosljedno su se primjenjivale na sva razdoblja prikazana u financijskim izvještajima.

a) Priznavanje prihoda

Ključni izvori prihoda Društva su:

- Prihodi od najma
- Prihod od ugovora s kupcima – usluge zakupcima, uključujući troškove održavanja i ostale troškove nadoknade od zakupaca

Prihodi od zakupa

Prihodi od zakupa koji proizlaze iz operativnog najma nekretnina klasificiranih kao Ulaganje u nekretnine iskazuju se linearno tijekom trajanja najma i uključuju se u prihod iskazan u računu dobiti i gubitka u Izvještaju o dobiti ili gubitku i sveobuhvatnoj dobiti zbog svoje poslovne prirode. Početni izravni troškovi nastali u pregovaranju i ugovaranju poslovnog zakupa priznaju se kao rashod tijekom trajanja zakupa na istoj osnovi kao i prihod od zakupa.

Iznosi primljeni od zakupaca za raskid zakupa ili za nadoknadu dotrajalosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku kada nastane pravo na njihov primitak.

- *Održavanje koje se odnosi na objekte u zakupu*

Za nekretnine klasificirane kao Ulaganje u nekretnine, a koje se drže radi ostvarivanja prihoda od zakupa, Društvo kao najmodavac sklapa ugovore o najmu koji su u opsegu primjene MSFI-ja 16. Ovi ugovori uključuju određene usluge koje se nude zakupcima (tj. kupcima), uključujući usluge održavanja zajedničkih prostora (kao što su čišćenje, sigurnost). Naknada za usluge koju plaća zakupnik definirana je cijenom po m² (EUR/m²; različiti iznosi po tenantima) uz ograničenje, kako je ono objašnjeno u nastavku.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(a) Priznavanje prihoda (nastavak)

- *Održavanje koje se odnosi na objekte u zakupu (nastavak)*

Društvo je utvrdilo da ove usluge predstavljaju različite komponente koje se ne odnose na najam (prenošene odvojeno od prava na korištenje temeljne imovine) i da su unutar opsega MSFI-ja 15: *Ugovori s kupcima*. Društvo dodjeljuje naknadu u ugovoru na zaseban najam i prihod (ne najam) komponente na osnovi relativno samostalne prodajne cijene. Vezano uz komponentu prihoda, ove usluge predstavljaju niz dnevnih usluga koje se tijekom vremena individualno ispunjavaju, jer zakupci istovremeno primaju i koriste pogodnosti koje pruža Društvo. Društvo primjenjuje metodu protoka vremena za mjerenje ispunjenja. Naknada za usluge koju plaća zakupnik definirana je cijenom po m² (EUR/m²; različiti iznosi po tenantima) uz ograničenje (maksimalan iznos po m²), s tim da se spomenuto ograničenje povisuje sukladno formuli za povećanje zakupnine (indeksacija za inflaciju). Neki najmoprimci plaćaju naknadu za usluge u 'pravičnom udjelu', odnosno na način da najmoprimac naknadom pokriva sve pripadajuće troškove i izdatke ('Zakupnik je dužan platiti pravedan dio (potvrđen od strane nadzornih stručnjaka Zakupodavca na temelju udjela površine Prostora u svim površinama namijenjenim za davanje u zakup u Nekretnini s vremena na vrijeme'). Društvo ugovara pružanje ovih usluga s trećim. Društvo je zaključilo da djeluje kao nalogodavac (principal) u odnosu na ove usluge, jer kontrolira navedene usluge prije nego što ih prenese na korisnika. Stoga Društvo priznaje prihod na bruto osnovi. Za više informacija pogledajte bilješku 4.

(b) Troškovi materijala i usluga, te ostali troškovi

Politika troškova provodi se tako da računovodstveni sustav određuje troškove koji se primjenjuju za priznavanje u izračunu financijskog rezultata tekuće godine.

Materijalni troškovi uključuju troškove uredskog materijala i drugih usluga. Troškovi drugih usluga sastoje se od intelektualnih, marketinških, usluga održavanja i sigurnosnih usluga. Gubici od razmjene koji proizlaze iz prijenosa monetarne imovine i obveza denominiranih u stranoj valuti preračunavaju se na datum bilance koristeći završni tečaj Hrvatske narodne banke i priznaju se kao financijski rashodi.

(c) Strane valute

Prilikom sastavljanja financijskih izvještaja Društva, transakcije u valutama koje nisu funkcijska valuta subjekta, tj. u stranim valutama evidentirane su primjenom valutnih tečajeva na snazi na datum transakcije. Monetarna imovina i obveze u stranim valutama se na kraju svakog izvještajnog razdoblja ponovno preračunavaju po tečaju važećem na kraju toga razdoblja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti koje su nominirane u stranim valutama ponovno se preračunavaju po tečaju važećem na datum utvrđivanja njihove fer vrijednosti. Nemonetarne stavke u stranoj valuti koje se vode po povijesnom trošku se ne preračunavaju ponovno.

d) Financijski rashodi

Financijski rashodi uključuju troškove kamata na kredite i pozajmice, kamate zbog odgođenog plaćanja obveza, negativne tečajne razlike, gubitke od prodaje dionica i poslovnih udjela te druge troškove financiranja. Troškovi financiranja, osim kamatnog troška, priznaju se na vremenskoj osnovi, odnosno u razdoblju u kojem su nastali. Kamatni trošak se priznaje prema metodi efektivne kamatne stope. Financijski rashodi također uključuju gubitke iz tečajnih razlika, priznate kako je objavljeno iznad.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

e) Troškovi posudbe

Troškovi posudbe koji se mogu izravno povezati sa stjecanjem, izgradnjom ili izradom kvalificiranog sredstva, a to je sredstvo koje nužno zahtijeva znatno vrijeme kako bi bilo spremno za namjeravanu uporabu ili prodaju, pripisuju se trošku nabave toga sredstva sve dok sredstvo većim dijelom ne bude spremno za namjeravanu uporabu ili prodaju.

Prihodi od ulaganja zarađeni privremenim ulaganjem namjenskih posudbi do početka njihova trošenja na kvalificirano sredstvo oduzimaju se od troškova posudbe čija je kapitalizacija prihvatljiva.

Svi drugi troškovi posudbe uključuju se u dobit i gubitak razdoblja u kojem su nastali.

f) Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne prostore i predstavljaju imovinu koju Društvo drži u svrhu najma. Ulaganja u nekretnine mjere se inicijalno i naknadno po trošku, uključujući transakcijske troškove. Tijekom razdoblja izgradnje, troškovi izgradnje su kapitalizirani kao dio troškova ulaganja u nekretnine u skladu s osnovnim zahtjevima iskazanima u MRS-u 16: *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

Amortizacija

Amortizacija se propisuje za sve investicijske nekretnine, osim za investicijske nekretnine koje još nisu stavljene u uporabu, na linearnoj osnovi po propisanim stopama namijenjenim otpisu troškova tijekom procijenjenog vijeka trajanja imovine kako slijedi:

	14.7.2021.	31.12.2020.
Građevina	3,33%	3,33%
Oprema	20%	20%

Imovina u izgradnji i predujmovi dani za kupnju nekretnina klasificiranih kao ulaganje u nekretnine ne amortiziraju se.

Metode amortizacije, korisni vijekovi i preostale vrijednosti revidiraju se na svaki datum izvješćivanja i po potrebi prilagođavaju.

Umanjenje vrijednosti investicijske imovine utvrđeno je u računovodstvenoj politici h).

Procijenjeni korisni vijek trajanja imovine i metoda amortizacije revidiraju se na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu se učinak svih promjena u procjeni obračunava na budućoj osnovi.

Nekretnine klasificirane kao Ulaganje u nekretnine prestaju se priznavati pri otuđenju ili kada se trajno povuku iz uporabe i ne očekuju se buduće ekonomske koristi od otuđenja. Svaki dobitak ili gubitak koji proizlazi iz prestanka priznavanja imovine (izračunat kao razlika između neto prihoda od otuđenja i knjigovodstvene vrijednosti imovine) uključen je u račun dobiti i gubitka u razdoblju u kojem se imovina prestala priznavati.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

g) Najmovi

Društvo na početku ugovora procjenjuje prenosi li ugovor pravo na kontrolu korištenja identificirane imovine u određenom vremenskom razdoblju u zamjenu za naknadu.

Društvo kao najmodavac

Najmodavac će svaki svoj najam klasificirati kao operativni ili financijski najam. Djelatnost Društva je iznajmljivanje logističkih skladišnih prostora.

h) Umanjenje vrijednosti investicijske imovine

Na kraju svakog izvještajnog razdoblja, Društvo provjerava knjigovodstvene vrijednosti svojih nekretnina, kako bi utvrdila postoje li naznake o gubicima uslijed umanjenja vrijednosti. Ako takve naznake postoje, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine kako bi se odredili eventualni gubici nastali zbog umanjenja.

Nadoknadivi iznos je fer vrijednost umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koji je viši. Za potrebe procjene vrijednosti u uporabi, procijenjeni budući novčani tokovi svode se na sadašnju vrijednost primjenom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za sredstvo za koje procjene budućih novčanih tokova nisu bile usklađene. Fer vrijednost se procjenjuje prema zahtjevima MSFI-ja 13: *Mjerenje fer vrijednosti*.

Ako je nadoknadivi iznos neke imovine (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvene vrijednosti, knjigovodstvena vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje se do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se odmah u dobiti i gubitku.

Kod kasnijeg poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstvena vrijednost sredstva (jedinice koja stvara novac) povećava se do njegovog revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa na način da uvećana knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama po tom sredstvu (jedinici koja stvara novac) nisu bili priznati gubici od umanjenja. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti priznaje se odmah u dobiti i gubitku.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

i) Financijski instrumenti

Financijska imovina i financijske obveze priznaju se u izvještaju o financijskom položaju Društva kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi instrumenta.

Financijska imovina i financijske obveze početno se mjere po fer vrijednosti, osim potraživanja od kupaca bez značajne komponente financiranja koja se početno mjere po cijeni transakcije. Transakcijski troškovi izravno povezani s pribavljanjem ili izdavanjem financijske imovine i financijskih obveza (osim onih koje se vode po fer vrijednosti kroz dobit i gubitak) dodaju se, odnosno oduzimaju od fer vrijednosti kod prvog priznavanja. Transakcijski troškovi izravno povezani s preuzimanjem financijske imovine ili financijskih obveza koje se obračunavaju po fer vrijednosti kroz dobit i gubitak odmah se priznaju u dobiti i gubitku.

Financijska imovina

Kupnja i prodaja financijske imovine redovnim putem počinje se odnosno prestaje se obračunavati na datum trgovanja. Kupoprodaja redovnim putem je kupoprodaja financijske imovine kojom imovina mora biti isporučena u rokovima utvrđenima propisom ili konvencijom na predmetnom tržištu.

Sva iskazana financijska imovina naknadno se u cijelosti mjere po amortiziranom trošku ili fer vrijednosti, ovisno o klasifikaciji financijske imovine.

Klasifikacija financijske imovine

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po amortiziranom trošku:

- financijska imovina drži se u sklopu poslovnog modela čiji je cilj držati financijsku imovinu kako bi naplatili ugovorene novčane tokove te
- na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani priljevi koji se isključivo odnose na plaćanje glavnice te kamate na nepodmirenu glavnice.

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete vrednuju se naknadno po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit:

- financijska imovina drži se u sklopu poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje naplatom ugovorenih novčanih tokova i prodajom financijske imovine te
- na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani priljevi koji se isključivo odnose na plaćanje glavnice te kamate na nepodmirenu glavnice.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

i) Financijski instrumenti (nastavak)

U skladu s time, sva druga financijska imovina vrednuje se naknadno po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Unatoč prethodno navedenom, Društvo može donijeti sljedeću neopozivu odluku / predodrediti za iskazivanje početnog priznavanja financijske imovine:

- Društvo može neopozivo odlučiti da kasnije promijeni fer vrijednost vlasničkog instrumenta u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ako se ispune određeni kriteriji, kako to nalaže MSFI 9 te
- Društvo može neopozivo predodrediti dužnički instrument koji zadovoljava kriterije amortiziranog troška ili fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit kroz prikaz promjena fer vrijednosti u dobiti i gubitku ako navedeno eliminira ili znatno smanjuje računovodstvena neusklađenost.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Društvo priznaje rezervacija za umanjene vrijednosti za očekivane kreditne gubitke za ulaganja u dužničke instrumente koji se vrednuju po amortiziranom trošku ili fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit i potraživanja od kupaca. Iznos očekivanih gubitaka treba ažurirati svaki izvještajni datum u skladu s promjenama kreditnog rizika u odnosu na prvotno iskazane financijske instrumente.

Društvo uvijek priznaje očekivane kreditne gubitke („ECL“, engleski prijevod Expected Credit Loss) kroz cijeli vijek za potraživanja od kupaca. Očekivani kreditni gubici za tu financijsku imovinu procjenjuju se s pomoću matrice za određivanje rezerviranja na temelju iskustva Društva s kreditnim gubicima iz prethodnog razdoblja, uz primjenu usklađenja s čimbenicima koji su svojstveni dužnicima, općim gospodarskim uvjetima i procjeni trenutnog i predviđenog smjera kretanja uvjeta na izvještajni datum, uključujući, prema potrebi, vremensku vrijednost novca. Za sve ostale financijske instrumente, Društvo priznaje očekivane kreditne gubitke kroz cijeli vijek ako je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja.

Cjeloživotni ECL predstavlja očekivane kreditne gubitke koji će proizaći iz svih mogućih događaja neispunjenja obveza tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta.

Društvo smatra kako ECL na novčane i nenovčane ekvivalente te dane pozajmice povezanim stranama nisu materijalno značajni za objavu u financijskim izvještajima.

Definicija neispunjenja obveze

Financijska imovina kreditno je umanjena kada je došlo do jednog ili više događaja koji imaju štetan utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove te financijske imovine. Dokazi da je financijska imovina umanjena za kreditne gubitke obuhvaća dostupne podatke u sljedećim događajima:

- značajne financijske poteškoće kod izdavatelja ili druge ugovorne strane; ili
- kršenje ugovora, primjerice kašnjenje ili prekoračeno dospijeće (vidjeti prethodnu točku (ii));
- vjerovnik (vjerovnici) dužnika, zbog gospodarskih ili ugovornih razloga koji se odnose na financijske poteškoće dužnika, koji su dužniku odobrili porezne olakšice koje vjerovnici inače ne bi razmatrali;
- izgledno pokretanje stečaja ili financijskog restrukturiranja kod dužnika;
- nestanak aktivnog tržišta za predmetnu financijsku imovinu zbog financijskih poteškoća.

Bez obzira na prethodnu analizu, Društvo smatra da je do neispunjenja obveza došlo nakon što je dospijeće financijske imovine prekoračilo 90 dana.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

i) Financijski instrumenti (nastavak)

Politika otpisa

Društvo otpisuje financijsku imovinu ako postoji informacija koja upućuje na to da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i ne postoje realistični izgledi za oporavak, na primjer ako je dužnik u postupku likvidacije ili je nad njime pokrenut stečajni postupak ili kada je dospijeće potraživanja od kupaca prekoračeno za 2 godine, ovisno o tome koji od dvaju događaja prije nastane. Otpisana financijska imovina i dalje može biti podložna aktivnostima izvršenja u okviru postupaka oporavka Društva, uzimajući u obzir pravne savjete gdje je to prikladno. Sve se naplate iskazuju u računu dobiti i gubitka. Na dan 14. srpnja 2021. godine i u usporednom razdoblju, društvo nije imalo slučajevne naplate nakon otpisa.

Prestanak priznavanja financijske imovine

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu istekom ugovornog prava na novčane priljeve po predmetnom sredstvu ili prijenosom financijskog sredstva i gotovo svih rizika i nagrada povezanih s vlasništvom na njim na neku drugu osobu. Ako Društvo ne prenosi niti zadržava gotovo sve rizike i nagrade povezane s vlasništvom ako i dalje ima kontrolu nad prenesenim sredstvom, priznaje svoj zadržani udjel u sredstvu te povezanu obvezu u iznosima koje eventualno mora platiti. Ako Društvo zadrži većim dijelom sve rizike i nagrade povezane s vlasništvom nad prenesenim financijskim sredstvom, to sredstvo nastavlja priznavati, uz istovremeno priznavanje osigurane posudbe s naslova ostvarenih priljeva.

Prilikom prestanka priznavanja financijske imovine mjerene po amortiziranom trošku, razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i zbroja primljene naknade i potraživanja za naknadu iskazuje se u dobiti i gubitku. Nadalje, prilikom prestanka priznavanja ulaganja u dužnički instrument klasificiran po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, kumulativna dobit ili kumulativni gubitak prethodno knjižen na pričuvu iz revalorizacije ulaganja prenosi se u dobit i gubitak. Nasuprot tomu, kod prestanka priznavanja ulaganja u vlasnički instrument koji je Društvo odabralo kod prvog priznavanja za mjerenje po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit, kumulativna dobit ili gubitak prethodno akumuliran u pričuvi iz revalorizacije ulaganja nije reklasificirana u dobit i gubitak, već je prenesena u zadržanu dobit.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

i) Financijski instrumenti (nastavak)

Financijske obveze

Obveze prema bankama se mjere naknadno po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

Izvedeni financijski instrumenti se naknadno mjere po fer vrijednosti kroz dobit i gubitak.

Prestanak priznavanja financijskih obveza

Društvo prestaje priznavati financijske obveze samo i isključivo onda kada su obveze plaćene, poništene ili su istekle. Razlika između knjigovodstvene vrijednosti financijske obveze koja se prestala priznavati te plaćene naknade i obveze za naknadu uključuje se u dobit i gubitak.

Ako Društvo s postojećim vjerovnikom zamijeni jedan instrument drugim s materijalno različitim uvjetima, takva se zamjena obračunava kao zatvaranje izvorne financijske obveze i priznavanje nove financijske obveze. Slično tomu, Društvo obračunava materijalnu promjenu uvjeta postojeće obveze ili njezina dijela kao zatvaranje izvorne financijske obveze i priznavanje nove financijske obveze.

Pretpostavlja se da su uvjeti materijalno različiti ako se diskontirana trenutačna vrijednost novčanih tokova u skladu s novim uvjetima, uključujući plaćene naknade umanjene za naknade primljene i umanjene primjenom izvorne efektivne stope, barem 10 % razlikuje od diskontirane tekuće vrijednosti preostalih novčanih tokova izvorne financijske obveze. Ako izmjena nije materijalna, razlika između: (1) knjigovodstvene vrijednosti obveze prije izmjene; i (2) trenutačne vrijednosti novčanih tokova nakon izmjene iskazuje se u dobiti i gubitku kao dobitak ili gubitak od izmjene u okviru ostalih dobitaka i gubitaka.

Ugrađene izvedenice

Ugrađena izvedenica je sastavni dio hibridnog ugovora koji isto tako uključuje osnovni ugovor kao neizvedenicu – zbog čega se neki novčani tokovi kombiniranog instrumenta razlikuju na način sličan samostalnoj izvedenici.

Izvedenice ugrađene u hibridne ugovore s osnovnim ugovorima o financijskoj imovini u smislu MSFI-ja 9 nisu odvojeni. Cijeli hibridni ugovor klasificira se i naknadno mjeri, prema potrebi, kao amortizirani trošak ili fer vrijednost.

Izvedenice ugrađene u hibridne osnovne ugovore koji nisu financijska imovina u smislu MSFI-ja 9 (npr. financijske obveze) tretiraju se kao zasebne izvedenice kada ispunjavaju definiciju izvedenice, a njihovi rizici i karakteristike nisu usko povezani s osnovnim ugovorima i predmetni se osnovni ugovori ne mjere po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

Ugrađena izvedenica iskazuje se kao dugotrajna imovina ili dugoročna obveza ako je preostalo dospijeće hibridnog instrumenta na koji se ugrađena izvedenica odnosi dulje od 12 mjeseci te se ne očekuje da će ona biti realizirana ili podmirena u roku od 12 mjeseci.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(j) Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju kad Društvo ima sadašnju obvezu (zakonsku ili izvedenu) koja je proizašla iz nekog događaja u prošlosti, kad je vjerojatno da će Društvo tu obvezu morati podmiriti i kad je iznos obveze moguće pouzdano procijeniti. Iznos priznat kao rezerviranje je najbolja procjena naknade koja će biti potrebna kako bi se podmirila sadašnja obveza na datum izvještavanja, uzimajući u obzir rizike i neizvjesnosti povezane s obvezom. Ako se rezerviranje mjeri primjenom procjena odljeva novca potrebnog za podmirenje sadašnje obveze, knjigovodstveni iznos obveze jednak je sadašnjoj vrijednosti procijenjenih odljeva novca (kad je utjecaj na vrijednosti novca kroz vrijeme značajan). 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.

(k) Oporezivanje

Porezni rashod s temelja poreza na dobit jest zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

i. Tekući porez

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Tekući i odgođeni porezi priznaju se u dobit i gubitak, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, te se u tom slučaju i porez iskazuje izravno u glavnici. Kod tekućih i odgođenih poreza koji proizlaze iz prvog knjiženja poslovnog spajanja, porezni učinak uključuje se u obračun poslovnog spajanja. Tekuća porezna obveza Društva i ovisnih društava izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na izvještajni datum.

ii. Odgođeni porez

Odgođeni porez priznaje se na temelju privremenih razlika između knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u financijskim izvještajima i odgovarajućih poreznih osnovica korištenih u izračunu oporezive dobiti. Odgođene porezne obveze općenito se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena porezna imovina priznaje se u mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti dostupna oporeziva dobit prema kojoj se mogu koristiti odbitne privremene razlike. Odgođena porezna imovina i obveze ne priznaju se ako privremena razlika proizlazi iz početnog priznavanja (osim u poslovnim kombinacijama) druge imovine i obveza u transakciji koja ne utječe ni na oporezivu dobit ni na računovodstvenu dobit.

Knjigovodstvena vrijednost odgođene porezne imovine se na kraju svakog izvještajnog razdoblja preispituje te smanjuje u mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti dostupna dostatna oporeziva dobit kako bi se omogućila povrat cjelokupne ili dijela porezne imovine.

Odgođena porezna imovina i obveze mjere se po poreznim stopama za koje se očekuje da će se primjenjivati u razdoblju u kojem je obveza podmirena ili imovina ostvarena, na temelju poreznih stopa i poreznih zakona koji su doneseni ili materijalno doneseni do kraja izvještajnog razdoblja. Mjerenje odgođenih poreznih obveza i imovine odražava porezne posljedice koje bi proizašle iz načina na koji subjekt na kraju izvještajnog razdoblja očekuje povrat ili podmirenje knjigovodstvene vrijednosti svoje imovine i obveza.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(k) Oporezivanje (nastavak)

iii. Porez na dodanu vrijednost (PDV)

Porezna uprava zahtijeva da se PDV obračunava na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u izvještaju o financijskom položaju na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

(l) Temeljni dionički kapital

Temeljni dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju redovnih dionica priznaju se kao odbitak od vlasničkog kapitala.

Naknada isplaćena za otkup vlastitih kapitalnih dionica, uključujući izravno pripisive troškove, priznaje se kao odbitak u kapitalu. Otkupljene dionice klasificiraju se kao vlastite (trezorske) dionice i predstavljaju odbitak od ukupnog kapitala.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. KRITIČKE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE

Prilikom primjene računovodstvenih politika Društva, opisanih u bilješci 2, rukovodstvo mora donijeti prosudbe (koje ne obuhvaćaju procjene) koje imaju značajan utjecaj na iskazane iznose te donijeti procjene i pretpostavke o knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i obveza koje nisu vidljive iz drugih izvora. Procjene i s njima povezane pretpostavke temelje se na iskustvu iz prethodnih razdoblja i drugim čimbenicima koji se smatraju relevantnim. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od ovih procjena.

Procjene i uz njih vezane pretpostavke kontinuirano se pregledavaju. Promjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju revidiranja procjene ako utječu samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima ako utječu i na tekuće i na buduća razdoblja.

Slijedi opis kritičnih prosudbi rukovodstva, osim onih koje uključuju procjene, u procesu primjene računovodstvenih politika Društva koje su najznačajnije utjecale na iznose iskazane u priloženim konsolidiranim financijskim izvještajima.

U nastavku su iznesene ključne pretpostavke koje se odnose na budućnost i drugi ključni izvori neizvjesnosti procjena na kraju izvještajnog razdoblja koji nose znatan rizik značajnog usklađenja knjigovodstvenih vrijednosti imovine i obveza u idućoj financijskoj godini.

Vijek trajanja ulaganja u nekretnine

Procijenjeni vijek trajanja i metoda amortizacije revidiraju se na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu se učinak svih promjena procjene obračunavaju na budućoj osnovi. Investicijska nekretnina prestaje se priznavati pri otuđenju ili kada se investicijska nekretnina trajno povuče iz uporabe i ne očekuju se buduće ekonomske koristi od otuđenja. Svaki dobitak ili gubitak koji proizlazi iz priznavanja imovine (izračunat kao razlika između neto prihoda od otuđenja i knjigovodstvene vrijednosti imovine) uključen je u račun dobiti i gubitka u razdoblju u kojem se imovina prestala priznavati. Za detalje vidjeti bilješku 11.

Amortizacija

Amortizacija se propisuje za sve investicijske nekretnine, osim za investicijske nekretnine koje još nisu stavljene u uporabu, na linearnoj osnovi po propisanim stopama namijenjenim otpisu troškova tijekom procijenjenog vijeka trajanja imovine kako slijedi:

	14.7.2021.	31.12.2020.
Građevina	3,33%	3,33%
Oprema	20%	20%

Imovina u izgradnji i predujmovi dani za kupnju nekretnina klasificiranih kao ulaganje u nekretnine ne amortiziraju se. Metode amortizacije, korisni vijekovi i preostale vrijednosti revidiraju se na svaki datum izvješćivanja i po potrebi prilagođavaju. Za detalje vidjeti bilješku 11.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. KRITIČKE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE (NASTAVAK)

Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Kao što je opisano u bilješci 3 h), utvrđivanje umanjenja vrijednosti imovine uključuje upotrebu procjena koje uključuju, ali nisu ograničene na, uzroke, vrijeme i iznos umanjenja vrijednosti. Nadoknadivi iznos je fer vrijednost umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koji je viši. Za potrebe procjene vrijednosti u uporabi, procijenjeni budući novčani tokovi svode se na sadašnju vrijednost primjenom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za sredstvo za koje procjene budućih novčanih tokova nisu bile usklađene. Fer vrijednost se procjenjuje prema zahtjevima MSFI-ja 13: *Mjerenje fer vrijednosti*.

Ako je nadoknadivi iznos neke imovine (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvene vrijednosti, knjigovodstvena vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje se do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se odmah u dobiti i gubitku.

Na kraju svakog izvještajnog razdoblja, Društvo provjerava knjigovodstvene vrijednosti svojih nekretnina, kako bi utvrdila postoje li naznake o gubicima uslijed umanjenja vrijednosti. Ako takve naznake postoje, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine kako bi se odredili eventualni gubici nastali zbog umanjenja. Za detalje vidjeti bilješku 11.

Izračun rezervacija za umanjenje vrijednosti

Bilješka 3 i) opisuje vrednovanje očekivanih kreditnih gubitaka, i kako Društvo upotrebljava prikladne i utemeljene informacije, u skladu s pretpostavkama i poznatim činjenicama za svakog kupca.

Ako je dospijeće očekivanih kreditnih gubitaka od potraživanja od kupaca prekoračeno za 61 do 90 dana bilo više (niže) za 10%, rezervacije za umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca iznosile bi 3.483 kune (31. prosinca 2020. godine: 2.371 kuna) više (niže).

Ako je dospijeće očekivanih kreditnih gubitaka od potraživanja od kupaca prekoračeno za 31 do 60 dana bilo više (niže) za 10%, rezervacije za umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca ne bi bile značajno više (niže).

Za detalje vidjeti bilješku 12 i 21.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. KRITIČKE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE (NASTAVAK)

Mjerenja fer vrijednosti i procesi vrednovanja

Društvo procjenjuje fer vrijednost neke stavke imovine i obveze na temelju podataka dostupnih na tržištu. Ako ulazni podaci za mjeru fer vrijednosti prve razine nisu dostupni, Društvo angažira neovisne ovlaštene procjenitelje. Vrednovanje ulaganja u nekretnine, obveza prema bankama i izvedenih financijskih instrumenata osobito je osjetljivo na promjene jednog nevidljivog ulaznog podatka ili više njih koje se smatraju razumno mogućima u sljedećoj financijskoj godini. Dodatne informacije o knjigovodstvenoj vrijednosti predmetne imovine i obveza i osjetljivosti navedenih iznosa na promjene u nevidljivim ulaznim podacima navedene su u bilješci 23.

Društvo je primijenilo sljedeće procjene koje značajno utječu na utvrđivanje iznosa i vremena priznavanja prihoda iz ugovora s kupačima:

Priznavanje prihoda

Utvrđivanje obveza na činidbu

U odnosu na usluge koje se pružaju zakupcima nekretnina klasificiranih kao ulaganje u nekretnine (kao što su čišćenje, osiguranje) u sklopu ugovora o najmu koje Društvo sklapa kao najmodavac, Društvo je utvrdilo da obećanje predstavlja cjelokupna usluga upravljanja imovinom i da je usluga, koja se obavlja svaki dan, različita i u osnovi ista. Iako se pojedinačne aktivnosti koje čine obvezu na činidbu značajno razlikuju tijekom dana i iz dana u dan, priroda cjelokupnog obećanja pružanja usluge upravljanja je ista iz dana u dan. Stoga je Društvo zaključilo da usluge zakupcima predstavljaju niz dnevnih usluga koje se individualno ispunjavaju tijekom vremena, koristeći vremenski protek za mjerenje završetka, jer zakupci istovremeno primaju i koriste pogodnosti koje pruža Društvo.

Razmatranja o principalu u odnosu na agenta – usluge zakupcima

Društvo se obvezalo osiguravati određene usluge zakupcima nekretnina koje su uključene u ugovor koji Društvo sklapa kao zakupodavac, a u pružanju kojih usluga društvo angažira treće strane. Društvo je utvrdilo da kontrolira usluge prije njihovog prijenosa na zakupce, jer ima mogućnost usmjeravanja korištenja tih usluga i ostvarivanja koristi od njih. Prilikom donošenja ove odluke, Društvo je smatralo da je prvenstveno odgovorno za ispunjenje obećanja o pružanju navedenih usluga jer se izravno bavi pritužbama zakupaca i prvenstveno je odgovorno za kvalitetu ili prikladnost usluga. Društvo je ugovorilo cijenu koju naplaćuje stanarima za navedene usluge. Stoga je Društvo zaključilo kako je u ulozi principala u ovim ugovorima.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. PRIHODI

	1. siječnja 2021.	1. siječnja 2020.
	14. srpnja 2021.	31. prosinca 2020.
Prihod od zakupa	29.211.534	47.724.257
Ostali poslovni prihodi	3.732.499	14.242.701
	32.944.033	61.966.958

Prihod od zakupa sastoji se od prihoda koje je Društvo ostvarilo iznajmljivanjem skladišnih prostora svojim zakupcima u skladu s ugovorima o najmu, od kojih neki imaju opciju otkazivanja, dok drugi nemaju to pravo. Jedinice se iznajmljuju prema odabranom kvadratnom metru, s prosječnim ugovornim rokom od 3 do 12 godina, i uključuju klauzule koje omogućuju periodično ponovno razmatranje cijene najma u skladu s tržišnim uvjetima.

Buduća minimalna potraživanja od najma bez mogućnosti otkazivanja su kako slijedi:

	1. siječnja 2021.	1. siječnja 2020.
	14. srpnja 2021.	31. prosinca 2020.
U roku jedne godine	44.367.326	43.783.522
Preko jedne godine, ali ne više od pet godina	98.790.532	83.297.841
Preko pet godina	41.319.452	128.015.343
	184.477.310	255.096.706

Prihod od zakupa također uključuje prihod od usluga održavanja prefakturiran zakupcima u ukupnom iznosu od 1.884.528 kuna (31. prosinca 2020.: 1.867.070 kuna).

Društvo nije odobrilo poticaje poput razdoblja bez naplate najma novim zakupcima. Ne postoje potencijalni prihodi od najma uključeni u Prihod od zakupa i ne postoje varijabilna plaćanja najma.

Ostali poslovni prihodi sastoje se od prihoda od režijskih troškova, osiguranja i troškova opremanja građevinskih objekata prefakturiranih zakupcima, priznatih kao prihodi od ugovora s kupcima, kao što je objavljeno u bilješki 3. Ne postoje potencijalne obveze od predujmova plaćenih od strane zakupaca, koje bi Društvo priznalo kao prihod, nastavno na napredak Društva u ispunjavanju obveze na činidbu iz ugovora.

Razvrstavanje priznavanja prihoda iz ugovora s kupcima:

	1. siječnja 2021.	1. siječnja 2020.
	14. srpnja 2021.	31. prosinca 2020.
Struja	2.957.430	5.771.061
Ostale komunalne usluge	708.768	1.153.430
Prihod od opremanja građevinskih objekata	37.025	7.122.272
Ostalo	29.276	195.939
	3.732.499	14.242.701

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. PRIHODI (NASTAVAK)

Informacije o ključnim zakupcima

	1. siječnja 2021.	1. siječnja 2020.
	–	–
	14. srpnja 2021.	31. prosinca 2020.
Kupac 1	8.768.262	14.956.817
Kupac 2	8.461.163	11.897.056
Kupac 3	5.953.375	10.104.617
Ostali kupci	6.028.734	10.765.767
	21.211.534	47.724.257

6. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	1. siječnja 2021.	1. siječnja 2020.
	–	–
	14. srpnja 2021.	31. prosinca 2020.
Trošak materijala	3.616.482	6.714.850
Održavanje	2.750.436	12.823.724
Intelektualne usluge	2.736.979	6.833.251
Osiguranje imovine	407.160	777.448
	9.511.056	27.149.273

Najznačajnija kategorija troškova materijala su troškovi održavanja koji se odnose na građevinske objekte. Usluge održavanja odnose se na upravljanje objektima, režijske troškove i troškove tehničkog održavanja. Intelektualne usluge odnose se na konzultantske usluge pronalaženja potencijalnih zakupaca, odvjetničke usluge, knjigovodstvene usluge i usluge revizije.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

7. OSTALI TROŠKOVI

	1. siječnja 2021. – 14. srpnja 2021.	1. siječnja 2020. – 31. prosinca 2020..
Bankovne naknade i premije osiguranja	276.860	511.002
Doprinosi i upravne pristojbe	21.393	80.059
Ostali troškovi	20.417	141.147
	318.670	732.208

8. FINANCIJSKI PRIHODI

	1. siječnja 2021. – 14. srpnja 2021.	1. siječnja 2020. – 31. prosinca 2020.
Pozitivne tečajne razlike	4.851.459	10.072.989
Kamatni prihod	228	729.755
	4.851.687	10.802.744

Većina pozitivnih tečajnih razlika ostvarene su u dnevnim transakcijama s trećim stranama, i obvezama prema bivšem vlasniku Balkan Properties Limitedu.

9. FINANCIJSKI RASHODI

	1. siječnja 2021. – 14. srpnja 2021.	1. siječnja 2020. – 31. prosinca 2020.
Negativne tečajne razlike	2.649.026	13.695.937
Kamatni rashod – obveze prema bankama (bilješka 17)	3.989.231	8.257.761
Kamatni rashod – izvedeni financijski instrument (bilješka 18)	1.547.071	1.970.786
	8.185.328	23.924.484

Negativne tečajne razlike odnose se na kredit od Erste Group Bank AG i transakcijama s povezanim stranama odnose se na pozajmice Balkan Properties Limited. Balkan Properties Limited nije Društvu zaračunao kamate na obveze za period do 31. prosinca 2020. godine (bilješka 13), jer se odnose na kratkoročne obveze, koje su podmirene tijekom 2021. godine, a koje proizlaze iz transakcije smanjenja temeljnog kapitala (bilješka 16).

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

10. POREZ NA DOBIT

Standardna stopa poreza na dobit koja se primjenjuje na prijavljenu dobit iznosi 18 % (2020.: 18 %). Odgođena porezna imovina obračunala se na prvu primjenu MSFI-ja, vrednovanjem financijske imovine i financijskih instrumenata koji se vrednuju po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Odgođena porezna imovina priznaje se po stopi od 18%.

	1.1.2021.- 14.7.2021.	1.1.2020.- 31.12.2020.
Porez na dobit:		
Tekući porez	1.848.110	349.662
Odgođeni porez	(245.582)	(467)
	1.602.528	349.195

Naknada za godinu može se uskladiti s dobiti prije oporezivanja kako slijedi:

	1.1.2021.- 14.7.2021.	1.1.2020.- 31.12.2020.
Dobit prije oporezivanja	10.267.280	1.944.226
Porez na dobit po stopi od 18%	1.848.110	349.961
Porezni učinak rashoda koji se ne mogu odbiti	(245.582)	(766)
Porezni trošak za godinu	1.602.528	349.195

Odgođena porezna imovina priznata je do mjere koja pokazuje da je realizacija porezne dobiti kroz buduća razdoblja izgledna.

Društvo je priznalo sljedeću odgođenu poreznu imovinu i njena kretanja tijekom tekućeg i usporednog razdoblja:

	Vrednovanje financijske imovine	Vrednovanje financijskih instrumenata po FVDG	Ukupno
Na 1. siječnja 2021.	21.120	1.003.502	1.024.623
Na teret računa dobiti i gubitka	8.034	(8.500)	(467)
Na 1. siječnja 2021.	29.154	995.002	1.024.156
Na teret računa dobiti i gubitka	(14.623)	(260.205)	(245.582)
Na 14. srpnja 2021.	43.777	734.796	778.574

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. ULAGANJE U NEKRETNINE

	Zemljište	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno
<u>Nabavna vrijednost</u>					
Na dan 1. siječnja 2020.	6.904.812	535.738.595	355.092	55.170.120	598.168.619
Povećanja	-	2.770.430	467.994	11.780.206	15.018.630
Transferi	-	66.906.326	-	(66.906.326)	-
Na dan 31. prosinca 2020.	6.904.812	605.415.351	823.086	44.000	613.187.249
Na dan 1. siječnja 2021.	6.904.812	605.415.351	823.086	44.000	613.187.249
Povećanja	-	1.164.665	-	-	1.164.665
Transferi	-	-	-	-	-
Na dan 14. srpnja 2021.	6.904.812	606.580.016	823.086	44.000	614.351.913
<u>Akumulirana amortizacija</u>					
Na dan 1. siječnja 2020.	-	174.443.663	321.250	-	174.764.913
Za razdoblje 1.1.2020. – 31.12.2020.	-	18.989.720	32.383	-	19.022.103
Na dan 31. prosinca 2020.	-	193.433.383	353.633	-	193.787.016
Na dan 1. siječnja 2021.	-	193.433.383	353.633	-	193.787.016
Za razdoblje 1.1.2021. – 14.7.2021.	-	10.846.028	31.705	-	10.877.733
Na dan 14. srpnja 2021.	-	204.279.411	385.338	-	204.664.749
<u>Neto knjigovodstvena vrijednost</u>					
Na dan 14. srpnja 2021.	6.904.812	402.300.605	437.748	44.000	409.687.165
Na dan 31. prosinca 2020.	6.904.812	411.981.968	469.453	44.000	419.400.233

Imovina nosi hipoteku na kredit koji se plaća Erste Group Bank AG u iznosu od 50.440.000 eura / 377.660.572 kuna (31. prosinca 2020.: 50.440.000 eura / 380.161.135 kuna). Fer vrijednost investicijske nekretnine Društva na dan 31. prosinca 2020. godine i usporedna razdoblja postigla se na temelju procjene koje je na te datume provela tvrtka CBRE neovisni procjenitelji koji nije povezan s Društvom. Vrednovanje je u skladu s Međunarodnim standardima vrednovanja. Fer vrijednost utvrđena je prihodovnom metodom za svako objavljeno razdoblje.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. ULAGANJE U NEKRETNINE (NASTAVAK)

U procjeni fer vrijednosti nekretnina, najviša i najbolja upotreba nekretnina je njihova trenutna uporaba.

Tijekom godine nije bilo promjene u tehnici vrednovanja.

Pojedinosti o nekretninama Društva, klasificiranim kao *Ulaganje u nekretnine* i informacije o hijerarhiji fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja su sljedeće:

	Razina 3
	Fer vrijednost na dan
	14.7.2021.
Ulaganje u nekretnine	650.119.000
	Razina 3
	Fer vrijednost na dan
	31.12.2020.
Ulaganje u nekretnine	587.878.044

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. ULAGANJE U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Tehnike vrednovanja	Značajni nedostupni ulazni podaci
Prihodovna metoda	<p>Metodologija koja se koristi za procjenu vrijednosti u takvim slučajevima naziva se metoda kapitalizacije prihoda / dcf metoda i kombinira prihod, trošak i tržišni pristup, budući da se prihod od najma utvrđuje na temelju tržišnih trendova. Međutim, za transakcije sa zemljištem provodi se usporedna metoda. Usporedna metoda temelji se na usporedivim transakcijama zemljišta na tržištu koje se po svojim karakteristikama mogu usporediti sa zemljištem koje pripada predmetnoj nekretnini koje se također uzima u obzir i provodi. Procijenjena vrijednost zemljišta koje pripada procijenjenoj nekretnini tada se diskontira prema zadanim parametrima propisanim zakonom, a njegova diskontirana vrijednost se računa u konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.</p>
	<p>Ostali ulazni podaci korišteni u procjeni:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ponuda i potražnja- Razine najamnina- Prinosi najamnina- Prolazna najamnina- Jačina zakupaca u koventama- Periodi nepopunjenosti i ponovnog najma- Neto inicijalni prinos- Ekvivalentni prinos- Povratni prinos

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	14.7.2021.	31.12.2020.
Kupac 1	2.244.423	1.177.654
Kupac 2	1.845.594	1.686.690
Kupac 3	-	91.316
Ostali kupci	1.313.074	192.829
	5.403.091	3.148.489
<i>Gubitak za potraživanja od kupaca</i>	<i>(243.207)</i>	<i>(161.967)</i>
Potraživanja od kupaca, neto od gubitaka	5.159.884	2.986.522

Prosječno razdoblje naplate potraživanja od kupaca je 60 dana. Ne naplaćuju se kamate na nepodmirena potraživanja od kupaca.

Društvo uvijek mjeri naknadu za gubitak za potraživanja od kupaca u iznosu jednakom doživotnom ECL-u. Očekivani kreditni gubici od potraživanja procjenjuju se matricom odredbi s obzirom na prethodno iskustvo dužnika s neispunjavanjem obveza i analizu trenutnog financijskog položaja dužnika, prilagođene čimbenicima koji su specifični za dužnike, općim gospodarskim uvjetima industrije u kojoj dužnici posluju i procjenom trenutnog i predviđenog smjera uvjeta na datum izvješćivanja. Društvo je priznalo rezervaciju za očekivane kreditne gubitke prema svim potraživanjima.

Društvo otpisuje potraživanje od kupaca ako postoje informacije koje upućuju na to da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da ne postoji realna mogućnost povrata, npr. kada je dužnik stavljen u likvidaciju ili je ušao u stečajni postupak, ili kada su potraživanja dospjela više od dvije godine, što god nastupi ranije. Nijedno otpisano potraživanje od trgovanja ne podliježe provedbenim aktivnostima.

U sljedećoj tablici detaljno je opisan profil rizičnosti potraživanja od kupaca na temelju matrice rezervacija Društva. Budući da povijesno iskustvo kreditnog gubitka Društva ne pokazuje značajno različite obrasce gubitaka za različite segmente kupaca, rezervacija za naknadu za gubitke na temelju prethodnog dospelog statusa nije dodatno razlikovana između različitih segmenata kupaca Društva.

Starosna struktura potraživanja od kupaca:

	14.7.2021.	31.12.2020.
0 - 30 dana	4.323.021	2.029.869
31 - 60 dana	1.071.508	1.065.089
61 - 90 dana	6.107	2.717
91 – 120 dana	-	21.122
121 - 365 dana	2.500	29.647
Preko 365 dana	(45)	45
Ukupno	5.403.091	3.148.489

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (NASTAVAK)

Sljedeća tablica prikazuje kretanje ECL-a koje je priznato za potraživanja od kupaca u skladu s pojednostavljenim pristupom utvrđenim u MSFI-ju 9.

	Zajednički procjenjeno	Ukupno
	HRK	HRK
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	(117.334)	(117.334)
Neto ponovno mjerenje gubitaka za umanjenje vrijednosti	(44.633)	(44.633)
Otpisani iznosi	-	-
Vraćeni iznosi	-	-
Promjena u naknadi za gubitak zbog novih potraživanja i drugih potraživanja od onih koji su odknjženi zbog namire	-	-
Devizni dobici i gubici	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	(161.967)	(161.967)
	Zajednički procjenjeno	Ukupno
	HRK	HRK
Stanje na dan 1. siječnja 2021.	(161.967)	(161.967)
Neto ponovno mjerenje gubitaka za umanjenje vrijednosti	(81.239)	(46.211)
Stanje na dan 14. srpnja 2021.	(243.207)	(115.756)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. OBVEZE PREMA POVEZANIM STRANAMA

	14/7/2021	31/12/2020
Obveze prema povezanim stranama	(69.866.133)	(59.868.333)
	(69.866.133)	(59.868.333)

Obveze prema povezanim stranama u iznosu od 69.866.133 kuna na dan 14. srpnja 2021. godine (31.12.2020.: 59.868.333) su rezultat smanjenja temeljnog kapitala, koji nije u potpunosti raspodijeljen vlasniku, odnosno predstavlja preostali iznos koji treba biti raspodijeljen vlasniku.

14. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	14.7.2021.	31.12.2020.
Stanje na računima u kunama	22.263.492	18.865.076
Stanje na deviznim računima u bankama	16.679.893	16.761.581
	38.943.385	35.626.657

Društvo ima otvoren kunski račun u Erste & Steiermärkische Bank d.d., Hrvatska i devizni račun u Erste Group Bank AG.

Društvo smatra očekivane kreditne gubitke (ECL) na novac i novčane ekvivalente nematerijalnim, stoga iste nije objavilo u ovim financijskim izvještajima.

15. OSTALA IMOVINA

	14.7.2021.	31.12.2020.
Unaprijed plaćeni troškovi	2.651.412	2.829.496
Ostala potraživanja	1.092.316	615.343
	3.743.728	3.444.838

Unaprijed plaćeni troškovi se većinom odnose na unaprijed plaćene premije osiguranja hala koje su prefakturirane zakupcima tijekom 2021. godine (za usporedna razdoblja u sljedećem razdoblju), a preostali dio se odnosi na unaprijed plaćene režijske troškove koji se također prefakturiraju zakupcima.

Ostala potraživanja odnose se na unaprijed plaćene premije osiguranja hala i unaprijed plaćenu bankovnu naknadu za kredit u Erste Group Bank AG.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. TEMELJNI DIONIČKI KAPITAL

Vlasnički kapital dioničara sastoji se od temeljnog dioničkog kapitala, kapitalnih rezervi i zadržane dobiti. Temeljni dionički kapital iznosi 296.500 kn, i čini jedan udio jedinstvenog vlasnika Balkan Property Limited. Odlukom vlasnika, temeljni dionički kapital se 29. siječnja 2021. godine smanjio s iznosa od 10.294.300 kuna za 9.997.800 kuna na 296.500 kuna. Na datum 14. srpnja 2021. godine vlasništvo je steklo društvo Quattro logistika d.d. od prethodnog vlasnika Balkan Properties Limited.

17. OBVEZE PREMA BANKAMA

	14.7.2021	31.12.2020.
Obveze prema bankama	366.386.726	380.161.135
	366.386.726	380.161.135
<i>Kratkoročne obveze prema bankama</i>	<i>23.360.448</i>	<i>23.515.122</i>
<i>Dugoročne obveze prema bankama</i>	<i>343.026.278</i>	<i>356.646.013</i>
	366.386.726	380.161.135

Analiza dospjeća dugoročnih obveza:

	14.7.2021.	31.12.2020.
Dospjeće unutar godine dana	23.360.448	23.515.122
Dospjeće unutar dvije do 5 godina	343.026.278	356.646.013
Dospjeće preko 5 godina	-	-
Dospjeće unutar godine dana	366.386.726	380.161.135

Kamatna stopa na kredit se sastoji od fiksne stope od 2,45% i varijabilne stope 3M EURIBOR. U skladu s Ugovorom o kreditu, EURIBOR je:

- (a) Primjenjena referentna stopa, ili ako takva stopa nije više objavljena, primjenjiva zamjenska referentna stopa na specificirano vrijeme za euro i za razdoblje jednako kamatnog periodu kredita; ili
- (b) Drugačije utvrđena prema Ugovoru o kreditu (Nedostupnost referentne stope),

i ako, u bilo kojem od navedenih primjera, stopa je manja od nule, EURIBOR će biti utvrđen na nuli, osim u situacijama u kojima postoji ugovor o kamatnom swapu kao instrumentu računovodstva zaštite koji je implementiran (bilješka 18).

Dospjeće kredita je 22. srpnja 2025. godine.

Tijekom godine niti u usporednom razdoblju nije bilo prekršenih odredbi ugovora o zajmu.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

18. IZVEDENI FINACIJSKI INSTRUMENTI

Izvedeni financijski instrumenti koji su određeni i učinkoviti kao instrumenti zaštite od rizika koji se iskazuju po fer vrijednosti:

	14.7.2021.	31.12.2020.
<i>Kamatni swapovi</i>	4.082.202	5.527.788
	4.082.202	5.527.788

Datum trgovanja kamatnog swapa je 12. listopada 2018. godine i njegovo trajanje je definirano do 16. listopada 2023. godine, s nominalnim iznosom od 31.500.000 eura, koji se amortizira, uz varijabilnu stopu (tzv. Floating Rate) 3M-EUR-EURIBOR-Reuters i fiksnog stopom (tzv. Fixed Rate) od 0,45500%.

19. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	14.7.2021	31.12.2020
Odgođeni prihodi	2.501.464	244.472
Obveze prema dobavljačima u zemlji	2.434.945	3.006.337
Ukalkulirani troškovi	588.000	1.980.467
Obveze prema dobavljačima u inozemstvu	2.127	27.986
	5.526.536	5.259.261

Većina obveza prema dobavljačima odnosi se na građevinske radove na halama 4 i 1.4, dok se ostatak odnosi na naknadu za upravljanje, računovodstvene troškove, troškove revizije i komunalne usluge.

Odgođeni prihodi se odnose na buduće prihode od premija avansnog osiguranja koje su ponovno fakturirane najmoprimcima. Ukalkulirani troškovi odnosi se na poticajne naknade za upravljanje, ali za koje nisu zaprimljeni računi i nisu izvršena plaćanja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

20. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Stanja, odnosno transakcije s Balkan Properties Ltd., jedinom povezanom stranom, bile su kako slijedi:

	Bilješka	14.7.2021.	31.12.2020
Imovina	13	-	-
Obveze	13	(69.866.133)	(59.868.333)
Prihodi	8	21.207	729.583
Rashodi	9	(21.144)	(1.979.549)

Naknada za ključno upravljačko rukovodstvo

Ključno upravljačko rukovodstvo su osobe koje imaju ovlasti i odgovornost za planiranje, usmjeravanje i kontrolu aktivnosti subjekta, izravno ili neizravno, uključujući sve direktore (bilo izvršne ili druge) subjekta. Ključno rukovodstvo sastoji se od jedinog člana Odbora (glavni izvršni direktor). Ukupna naknada za upravljanje isplaćena za 2021. godinu iznosi 630.685 kuna (31.12.2020.: 2.607.463 kuna).

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Tržišni rizik

Aktivnosti Društva izlažu ga prvenstveno financijskim rizicima promjene deviznih tečajeva i kamatnih stopa (vidi dolje). Društvo je pristupilo tržištu izvedenih financijskih instrumenata za upravljanje svojom izloženošću kamatnoj stopi za swap kako bi ublažila rizik od rasta kamatnih stopa.

Upravljanje tržišnim riziku mjeri se analizama osjetljivosti.

Upravljanje rizikom strane valute:

Društvo obavlja transakcije u stranim valutama; posljedično, nastaju izloženosti fluktuacijama tečaja. Tečajnim izloženostima upravlja se unutar odobrenih parametara politike prema ugovorima o deviznom tečaju.

Knjigovodstvene vrijednosti materijalne imovine Društva originalno u stranoj valuti (euro) i materijalnih obveza na izvještajni datum su sljedeće:

	Obveze		Imovina	
	14.7.2021	31.12.2020	14.7.2021	31.12.2020
kuna	366.386.726	380.161.135	-	-

Nije došlo do promjene u izloženosti Društva tržišnim rizicima ili načina na koji se tim rizicima upravlja i mjeri.

Sljedeća tablica detaljno prikazuje osjetljivost Društva na povećanje i smanjenje valutnih jedinica od 5 posto u odnosu na relevantnu stranu valutu. Analiza osjetljivosti uključuje samo nepodmirene monetarne stavke denominirane u stranoj valuti i prilagođava njihov preračun na kraju godine za promjenu tečaja strane valute od 5 posto.

Analiza osjetljivosti uključuje samo posudbe, budući da je denominacija zajma u valuti koja nije valuta zajmodavca ili zajmoprimca. Pozitivan broj u nastavku ukazuje na povećanje dobiti gdje valutne jedinice ojačaju 5 posto u odnosu na relevantnu valutu. Za 5-postotno slabljenje valutnih jedinica u odnosu na relevantnu valutu, postojao bi usporediv utjecaj na dobit, a salda u nastavku bila bi negativna.

	14/7/2021	31/12/2020
Dobit ili gubitak	2.312.555 (2.312.555)	3.803.115 (3.803.115)

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Tržišni rizik

Upravljanje kamatnim rizikom

Rizikom upravlja Društvo održavanjem odgovarajuće kombinacije zaduživanja s fiksnom i promjenjivom kamatnom stopom te korištenjem ugovora o kamatnom swapu. Aktivnosti hedginga redovito se procjenjuju kako bi se uskladile s prikazima kamatnih stopa i definiranim sklonostima riziku; osiguravanje primjene najisplativijih strategija hedginga.

Izloženost Društva kamatnim stopama na financijsku imovinu i financijske obveze detaljno su opisane u odjeljku upravljanja rizikom likvidnosti u ovoj bilješci.

Analize osjetljivosti u nastavku utvrđene su na temelju izloženosti kamatnim stopama i za izvedenice i za ne derivatne instrumente na izvještajni datum. Za obveze s promjenjivom kamatnom stopom priprema se analiza pod pretpostavkom da je iznos nepodmirene obveze na izvještajni datum nepodmiren za cijelu godinu. Povećanje ili smanjenje od 10% koristi se pri internom izvješćivanju ključnog rukovodećeg osoblja o kamatnom riziku za kamatne stope i predstavlja procjenu uprave o razumno mogućoj promjeni kamatnih stopa.

Da su kamatne stope bile 10% više/nije, a sve ostale varijable bile konstantne, dobit Društva za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine smanjila bi se/povećala za 553.630 kuna (31. prosinca 2020.: 1.022.855 kuna). To se uglavnom može pripisati izloženosti Društva kamatnim stopama na promjenjive kamatne stope pri zaduživanju.

Društvo je izloženo međubankarskim stopama kako je objavljeno u bilješkama 17 i 18.

Ugovori o kamatnom swapu

Prema ugovorima o kamatnom swapu, Društvo je suglasno razmijeniti razliku između fiksnih i promjenjivih iznosa kamatnih stopa izračunatih na ugovorene nominalne iznose glavnice. Takvi ugovori omogućuju Društvu ublažavanje rizika od promjene kamatnih stopa na fer vrijednost fiksnih kamatnih stopa zaduživanja i novčanog toka na promjenjivu kamatnu stopu. Fer vrijednost kamatnih swapova na izvještajni datum određuje se diskontiranjem budućih novčanih tokova pomoću linijskog grafikona na izvještajni datum i kreditnog rizika iz ugovora. Prosječna kamatna stopa temelji se na iznosima duga na kraju financijske godine.

Budući da su uvjeti ugovora o kamatnim swapovima i njegovih odgovarajućih zaštićenih stavki isti, Društvo provodi kvalitativnu procjenu efektivnosti i očekuje se da će se vrijednost ugovora o kamatnim swapovima i vrijednost hedginga sustavno mijenjati u suprotnom smjeru kao odgovor na kretanja temeljnih kamatnih stopa. Glavni izvor neučinkovitosti hedginga je učinak druge ugovorne strane i vlastitog kreditnog rizika Društva na fer vrijednost ugovora o kamatnim swapovima, što se ne odražava na fer vrijednosti hedginga koja se može pripisati promjeni kamatnih stopa. Iz hedginga nisu proizašli drugi izvori neučinkovitosti.

U tablicama u nastavku detaljno su opisane različite informacije o ugovorima o kamatnim swapovima koji su nepodmireni na kraju izvještajnog razdoblja i njihovim povezanim hedging stavkama. Imovina i obveze ugovora o kamatnim swapovima uključene su u bilješci 18.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Tržišni rizik (nastavak)

<u>Instrument računovodstvene zaštite</u>	Prosječna ugovorena fiksna kamatna stopa		Nominalna vrijednost glavnice		Knjigovodstvena vrijednost instrumenta za hedging imovina/ (obveze)		Promjena fer vrijednosti	
	14/7/2021	31/12/2020	14/7/2021	31/12/2020	14/7/2021	31/12/2020	14/7/2021	31/12/2020
	%	%	EUR	EUR	HRK	HRK	HRK	HRK
Manje od 1 godine	-	-	-	-	-	-	-	-
1 do 2 godine	-	-	-	-	-	-	-	-
2 do 5 godina	2,45	2,45	27.168.750	27.956.250	4.082.202	5.527.788	(1.445.586)	(47.225)
5 godina +	-	-	-	-	-	-	-	-
			27.168.750	27.956.250	4.082.202	5.527.788	(1.445.586)	(47.225)

<u>Stavka računovodstva zaštite</u>	Nominalni iznos stavke računovodstva zaštite (hedged item) Imovina / (obveza)		Promjena fer vrijednosti	
	14/7/2021	31/12/2020	14/7/2021	31/12/2020
	HRK	HRK	HRK	HRK
Variable rate borrowings	366.386.726	380.161.135	9.740.713	79.142.187

Kamatni swapovi namiruju se tromjesečno. Promjenjiva kamatna stopa na swapove je 3M EURIBOR. Društvo će podmiriti razliku između fiksne i promjenjive kamatne stope na neto iznosu.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje kreditnim rizikom

Kako bi se minimizirao kreditni rizik, Društvo je usvojilo politiku surađivanja samo s kreditno sposobnim drugim ugovornim stranama i dobivanja dostatnog kolaterala, prema potrebi, kao sredstva za ublažavanje rizika od financijskog gubitka od neispunjavanja obveza. Društvo obavlja transakcije samo sa subjektima za koje se smatra da imaju nizak kreditni rizik u svrhu procjene umanjena vrijednosti. Informacije o kreditnom rejtingu dostavljaju neovisne rejting agencije ako su dostupne i, ako nisu dostupne, Društvo koristi druge javno dostupne financijske informacije i vlastite zapise o trgovanju kako bi ocijenila svoje glavne klijente. Izloženost Društva i kreditni rejting njezinih drugih ugovornih strana kontinuirano se prate, a ukupna vrijednost zaključenih transakcija raspoređena je među odobrenim drugim ugovornim stranama.

Također su uspostavljena kreditna odobrenja i drugi postupci praćenja kako bi se osiguralo poduzimanje daljnjih mjera za naplatu dugova. Na dalje, Društvo na kraju izvještajnog razdoblja preispituje nadoknativi iznos svakog trgovinskog duga i dužničkog ulaganja na pojedinačnoj osnovi kako bi osigurala odgovarajuću naknadu za gubitak za nenadoknadive iznose. U tom smislu, direktori Društva smatraju da je kreditni rizik Društva značajno smanjen. Kreditna procjena provodi se pod stanjem potraživanja.

Društvo definira druge ugovorne strane kao slične karakteristike ako se odnose na povezane subjekte. Koncentracija kreditnog rizika ograničena je zbog činjenice da je baza klijenata velika i nepovezana.

Kreditni rizik za likvidne fondove i izvedene financijske instrumente ograničen je jer su druge ugovorne strane banke s visokim kreditnim rejtingom koje dodjeljuju međunarodne agencije za kreditni rejting.

Kolateral koji se drži kao osiguranje i druga kreditna poboljšanja

Društvo ne posjeduje nikakve kolateralne ili druga kreditna poboljšanja za pokrivanje svojih kreditnih rizika povezanih s financijskom imovinom.

Pregled izloženosti Društva kreditnom riziku

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga ugovorna strana ne ispunji svoje ugovorne obveze koje rezultiraju financijskim gubitkom za Društvo.

Na dan 14. srpnja 2021. godine maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku bez uzimanja u obzir bilo kakvog kolaterala ili drugih kreditnih poboljšanja, što će uzrokovati financijski gubitak za Društvo zbog neispunjavanja obveze drugih ugovornih strana i financijskih jamstava koje pruža Društvo proizlazi iz knjigovodstvene koristi odgovarajuće priznate financijske imovine kako je navedeno u konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje kreditnim rizikom (nastavak)

Trenutačni okvir za ocjenjivanje kreditnog rizika Društva obuhvaća sljedeće kategorije:

Kategorija	Opis	Osnova za priznavanje očekivanih kreditnih gubitaka
Prihodujući	Ugovorna strana ima niski rizik neispunjenja obveza i nema dospjelih iznosa	Cjeloživotni ECL
Sumnjiv	Iznos je > 30 dana nakon dospijeća ili je došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja	Cjeloživotni ECL
Neispunjenje obveza	Iznos je >90 dana nakon dospijeća ili postoje dokazi koji upućuju na to da je imovina umanjena za kredite	Cjeloživotni ECL
Otpis	Postoje dokazi koji upućuju na to da je dužnik u ozbiljnim financijskim poteškoćama i da Društvo nema realne izgleda za povrat	Iznos je otpisan

Objavljena kreditna kvaliteta financijske imovine Društva u bilješci 12 Potraživanja od kupaca, dok maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku po ocjenama rejtinga kreditnog rizika nije primjenjiva, s obzirom na to da se izloženost odnosi na potraživanja od kupaca - Društvo je primijenilo pojednostavljeni pristup u MSFI-ju 9 za mjerenje umanjenja vrijednosti kroz cjeloživotni ECL. Društvo utvrđuje očekivane kreditne gubitke na tim stavkama pomoću matrice umanjenja vrijednosti, procijenjene na temelju povijesnog iskustva s kreditnim gubitkom na temelju prethodnog dospjelog statusa dužnika, prilagođenih prema potrebi kako bi odražavale trenutne uvjete i procjene budućih gospodarskih uvjeta. U skladu s tim, profil kreditnog rizika te imovine prikazuje se na temelju njihova prethodnog dospjelog statusa u smislu matrice rezervacija.

Društvo svu financijsku imovinu, ispravljenu prema zahtjevima umanjenja vrijednosti, klasificira u Razinu 2 (tzv. Stage 2) i kao takvoj mjeri cjeloživotne očekivane kreditne gubitke. Društvo nije imalo prijenose iz Razine 2 u Razinu 3 tijekom 2021. godine, kao ni tijekom usporednih razdoblja.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Krajnju odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti snosi Uprava, koji je uspostavio okvir upravljanja rizikom likvidnosti za upravljanje kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim zahtjevima Društva za financiranje i upravljanje likvidnošću. Društvo upravlja rizikom likvidnosti održavanjem likvidnosnih rezervi, kontinuiranim praćenjem prognoza i stvarnih novčanih tokova te usklađivanjem profila dospijeća financijske imovine i obveza. Pojednosti o dodatnim neiskorištenim objektima koje Društvo ima na raspolaganju za daljnje smanjenje rizika likvidnosti navedene su u nastavku.

U tablicama u nastavku detaljno je opisano preostalo ugovorno dospijeće Društva za njezine ne izvedene financijske obveze s ugovorenim rokovima otplate. Tablice su sastavljene na temelju nediskontiranih novčanih tokova financijskih obveza na temelju najranijeg datuma na koji Društvo može biti obvezno platiti. Tablica uključuje i novčane tokove kamata i glavnice. U mjeri u kojoj su kamatni novčani tokovi promjenjiva stopa, nediskontirani iznos proizlazi iz krivulja kamatnih stopa na izvještajni datum.

Ugovorno dospijeće temelji se na najranijem datumu na koji Društvo može biti obvezna platiti.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječno ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godina	2-5 godina	Ukupno	Knjigovodstvena vrijednost
	%	kn	kn	kn	kn	kn	kn
14. srpnja 2021.							
Obveze prema dobavljačima	-	-	2.434.945	-	-	2.434.945	2.434.945
Obveze za poreze i doprinose	-	-	2.156.857	-	-	2.156.857	2.156.857
Ostale obveze	-	-	3.089.463	-	-	3.089.463	3.089.463
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom (nominalni)	2,52	-	23.360.448	23.400.000	319.626.278	366.386.726	366.386.726

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Društvo koristi kombinaciju novčanih priljeva iz financijske imovine i raspoloživih bankovnih sredstava za upravljanje likvidnošću. Tablica u nastavku prikazuje priljeve novca od financijske imovine:

	Prosječno ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godina	2-5 godina	Ukupno	Knjigovodstvena vrijednost
	%	kn	kn	kn	kn	kn	kn
14. srpnja 2021.							
Potraživanja od kupaca	-	5.287.335	-	-	-	5.287.335	5.287.335
Dane pozajmice povezanim stranama	-	-	-	-	-	-	-
Ostala imovina	-	3.743.728	-	-	-	3.743.728	3.743.728
Novac i novčani ekvivalenti	-	38.943.385	-	-	-	38.943.385	38.943.385
LIKVIDONOSNI JAZ		47.974.448	(7.681.265)	(23.400.000)	(319.626.278)	(302.733.095)	

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječno ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godina	2-5 godina	Ukupno	Knjigovodstvena vrijednost
	%	kn	kn	kn	kn		kn
31. prosinca 2020.							
Obveze prema dobavljačima	-	-	3.034.322	-	-	3.034.322	3.034.322
Obveze za poreze i doprinos	-	-	1.395.504	-	-	1.395.504	1.395.504
Ostale obveze	-	-	2.224.939	-	-	2.224.939	2.224.939
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom (nominalni)	2,52	-	23.515.122	23.400.000	333.246.013	380.161.135	380.161.135

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječno ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godina	2-5 godina	Ukupno	Knjigovodstvena vrijednost
	%	kn	kn	kn	kn	kn	kn
31. prosinca 2020.							
Potraživanja od kupaca	-	2.986.522	-	-	-	2.986.522	2.986.522
Dane pozajmice povezanim stranama	-	-	-	-	-	-	-
Ostala imovina	-	3.444.838	-	-	-	3.444.838	3.444.838
Novac i novčani ekvivalenti	-	35.626.657	-	-	-	35.626.657	35.626.657
LIKVIDNOSNI JAZ		42.058.017	(30.169.887)	(23.400.000)	(333.246.013)	(344.757.883)	

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

U sljedećoj tablici detaljno je obuhvaćena analiza likvidnosti Društva za izvedene financijske instrumente na temelju ugovornih dospjeća. Tablica je sastavljena na temelju nediskontiranih neto novčanih priljeva i odljeva na izvedene instrumente koji se namiruju na neto osnovi te nediskontiranih bruto priljeva i odljeva na one izvedenice koje zahtijevaju bruto namiru. Ako iznos obveze ili potraživanja nije utvrđen, objavljeni iznos određen je upućivanjem na predviđene kamatne stope, što je vidljivo iz krivulja prinosa koje postoje na izvještajni datum.

	1-3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godine	2-5 godina	5+ godina
	kn	kn	kn	kn	kn
14. srpnja 2021.					
Neto namireno (obveze po izvedenicama):	(133.134)	(121.711)	(257.333)	(213.125)	-
Kamatni swap					-
	1-3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godine	2-5 godina	5+ godina
	kn	kn	kn	kn	kn
31. prosinca 2020.					
Neto namireno (obveze po izvedenicama):					
Kamatni swap	(69.739)	(204.753)	(257.333)	(128.704)	-

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom kapitala

Društvo upravlja svojim kapitalom kako bi osiguralo nastavak neograničenog poslovanja uz maksimiziranje povrata dioničarima kroz optimizaciju stanja duga i kapitala. Opća strategija Društva ostaje nepromijenjena u 2021. godini, kao i usporednim razdobljima. Struktura kapitala Društva sastoji se od neto duga prikazanog u nastavku i kapitala Društva (koji se sastoji od temeljnog kapitala, kapitalnih rezervi i zadržane dobiti). Društvo ne podliježe nikakvim vanjski nametnutim kapitalnim zahtjevima.

Koeficijent financiranja

Koeficijent financiranja na kraju godine je sljedeći:

	Bilješka	14.7.2021.	31.12.2020.
Dug	17	436.252.859	440.029.468
Novac i novčani ekvivalenti	14	(38.943.385)	(35.626.657)
Neto dug		397.309.474	404.402.811
Kapital	16	8.937.337	10.270.385
Omjer neto duga i kapitala		4.446%	3.938%

Dug se definira kao dugoročna i kratkoročna zaduživanja (isključujući izvedenice) kako je detaljno opisano u bilješci 17.

Kapital uključuje sav kapital i rezerve Društva kojima se upravlja kao kapitalom.

22. FER VRIJEDNOST

Fer vrijednost je cijena koja bi bila primljena za prodaju imovine ili plaćena za prijenos obveze u urednoj transakciji na glavnom (ili najpovoljnijem) tržištu na datum mjerenja u tekućim tržišnim uvjetima (tj. izlazna cijena) bez obzira na to je li ta cijena izravno vidljiva ili procijenjena drugom tehnikom vrednovanja. Mjerenjem fer vrijednosti nefinancijske imovine uzima se u obzir sposobnost sudionika na tržištu da ostvari gospodarske koristi korištenjem imovine u njezinoj najvećoj i najboljoj uporabi ili prodajom drugom sudioniku na tržištu koji bi koristio imovinu u njezinoj najvećoj i najboljoj uporabi.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

22. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

Razine hijerarhije fer vrijednosti od 1 do 3 temelje se na stupnju u kojem je fer vrijednost vidljiva:

- I. Mjerenja fer vrijednosti razine 1 su ona izvedena iz kotiranih cijena (neprilagođenih) na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze
- II. Mjerenja fer vrijednosti razine 2 odnose se na tekući trošak zamjene koji bi nastao kada bi se u sadašnjem trenutku zamijenio uslužni kapacitet neke imovine.
- III. Mjerenja fer vrijednosti razine 3 mjeri fer vrijednost tako da diskontira novčane tokove, prihode ili rashode na sadašnju vrijednost (sadašnja tržišna očekivanja budućih iznosa).

Nije bilo prijenosa između razina tijekom ovog i usporednih razdoblja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

22. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

	Knjigovodstvena vrijednost						Fer vrijednost			
	Financijska imovina			Financijske obveze			Razina			
	FVDG	Amortizirani trošak	Ukupno	FVDG	Amortizirani trošak	Ukupno	1	2	3	Ukupno
	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn
14. srpnja 2021.										
Novac i novčani ekvivalenti	-	38.943.385	38.943.385	-	-	-	-	-	38.943.385	38.943.385
Potraživanja od kupaca	-	5.287.335	5.287.335	-	-	-	-	-	5.287.335	5.287.335
Ostala potraživanja	-	3.743.728	3.743.728	-	-	-	-	-	3.743.728	3.743.728
Obveze prema bankama	-	-	-	-	366.386.726	366.386.726	-	-	366.386.726	366.386.726
Obveze prema povezanim stranama	-	-	-	-	69.866.133	69.866.133	-	-	69.866.133	69.866.133
Izvedeni financijski instrumenti	-	-	-	4.082.202	-	4.082.202	-	-	4.082.202	4.082.202
Obveze prema dobavljačima	-	-	-	-	2.437.072	2.437.071	-	-	2.437.071	2.437.071
Ostale obveze	-	-	-	-	3.089.463	3.089.463	-	-	3.089.463	3.089.463

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

22. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

	Knjigovodstvena vrijednost						Fer vrijednost			
	Financijska imovina			Financijske obveze			Razina			
	FVDG	Amortizirani trošak	Ukupno	FVDG	Amortizirani trošak	Ukupno	1	2	3	Ukupno
	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn
31. prosinca 2020.										
Novac i novčani ekvivalenti	-	35.626.657	35.626.657	-	-	-	-	-	35.626.657	35.626.657
Potraživanja od kupaca	-	2.986.522	2.986.522	-	-	-	-	-	2.986.522	2.986.522
Ostala potraživanja	-	3.444.838	3.444.838	-	-	-	-	-	3.444.838	3.444.838
Obveze prema bankama	-	-	-	-	380.161.135	380.161.135	-	-	380.161.135	380.161.135
Obveze prema povezanim stranama	-	-	-	-	59.868.333	59.868.333	-	-	59.868.333	59.868.333
Izvedeni financijski instrumenti	-	-	-	5.527.788	-	5.527.788	-	-	5.527.788	5.527.788
Obveze prema dobavljačima	-	-	-	-	3.034.322	3.034.322	-	-	3.034.322	3.034.322
Ostale obveze	-	-	-	-	2.224.939	2.224.939	-	-	2.224.939	2.224.939

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

22. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijske imovine i financijskih obveza Društva koje se mjere po fer vrijednosti na ponavljajućoj osnovi

Dio financijske imovine i financijskih obveza Društva mjeri se po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja. U sljedećoj su tablici navedene informacije o tome kako se određuju fer vrijednosti te financijske imovine i financijskih obveza (posebno tehnika vrednovanja i korišteni ulazni materijali).

Financijska imovina/ financijske obveze	Tehnike vrednovanja i ključni inputi	Značajni neprimjetni ulazni podaci	Odnos i osjetljivost neprimjetnih inputa na fer vrijednost
1) Kamatni swapovi (bilješka 18)	Diskontirani novčani tok. Budući novčani tokovi procjenjuju se na temelju terminskih tečajeva (iz vidljivih terminskih tečajeva na kraju izvještajnog razdoblja) i terminskih tečajeva ugovora, diskontiranih po stopi koja odražava kreditni rizik različitih drugih ugovornih strana.	N/A	N/A

23. POTENCIJALNE OBVEZE

Društvo nema nikakvih potencijalnih obveza na dan 14. srpnja 2021. godine (31. prosinca 2020.: nema nepredviđenih obveza).

24. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Promjena vlasništva: Grupa Quattro logistika je 14. srpnja 2021. godine stekla 100 posto izdanog temeljnog kapitala Poslovnog parka Zagreb d.o.o. ("PPZ"), čime je stekla kontrolu nad PPZ-om.

Dogodila se promjena zakupnika u hali 2. Jednom zakupniku je istekao dugogodišnji ugovor te je izašao iz zakupa, dok su u prostor ušla nova 2 zakupnika.

Započela je izgradnja hale 5, čiji se dovršetak očekuje s početkom 2023. godine. Za halu 5 potpisan je ugovor sa zakupnikom za zakup cijele hale s početkom 2023. godine.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 14. srpnja 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

25. ODOBRENJE GODIŠNJIH IZVJEŠĆA DRUŠTVA

Godišnje izvješće društva potpisao je predsjednik Odbora i odobrio za izdavanje 4. ožujka 2022. godine.

Potpisao u ime Društva:



Dalibor Fell

Direktor

4. ožujka 2022. godine

POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o.
ZAGREB