Grupa Quattro logistika d.d.

Konsolidirani financijski izvještaji

za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine

Sadržaj

	Stranica
Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izvješće neovisnog revizora	2
Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	5
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	6
Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	7
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	8
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	9

Odgovornost za konsolidirane 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 koje je usvojila Europska unija ("MSFI"), kako je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja, a koji daju istinit i objektivan uvid u financijski položaj i financijske rezultate Quattro logistike d.d. ("Društvo") i njegovog ovisnog društva Poslovnog parka Zagreb d.o.o. (zajedno: „Grupa“) za svako prezentirano razdoblje.

Uprava ima razumna očekivanja da Društvo i Grupa imaju odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz tog razloga Uprava I dalje prihvaća načelo vremenski neograničenog poslovanja pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja.

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- da se odaberu i potom dosljedno primjenjuju odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- poštuju se primjenjivi računovodstveni standardi, podložno svim bitnim odlascima koji su objavljeni i objašnjeni u financijskim izvještajima; i
- da se konsolidirani financijski izvještaji pripremaju po načelu vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako nije primjereno pretpostaviti da Društvo i Grupa neće nastaviti s poslovanjem.

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

Potpisano u ime Društva i Grupe:

Dalibor Fell Quattro logistika d.d. Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2A

Direktor

4. ožujka 2022. godine

Deloitte d.o.o.
ZagrebTower
Radnička cesta 80
10 000 Zagreb
Hrvatska
OIB: 11686457780

Tel: +385 (0) 1 2351 900
Fax: +385 (0) 1 2351 999
www.deloitte.com/hr

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima Grupe Quattro logistika d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja društva Quattro logistika d.d. („Društvo“) i njegovog ovisnog društva (zajedno „Grupa“), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. kolovoza 2021. godine, konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za razdoblje tijekom godine koje je tada završilo te bilješke uz konsolidirani financijski izvještaj, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika („financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. kolovoza 2021. godine, i njenu financijsku uspješnost te njene novčane tokove za tada završeno razdoblje tijekom godine 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 Grupe 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.

Isticanje pitanja

Kako je objavljeno u bilješci 3, I. *Osnove sastavljanja*, društvo Quattro logistika d.d. osnovano je u svibnju 2021. godine, stoga izvještajno razdoblje tijekom godine obuhvaća razdoblje od datuma osnivanja, 4. svibnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine. Slijedom navedenog, priloženi konsolidirani financijski izvještaji za navedeno razdoblje tijekom godine ne sadrže objave usporednog razdoblja. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; direktori društva: Marina Tonžetić i Dražen Nimčević; poslovna banka: Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun: 2340009–1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, skraćeno DTTL, i mrežu njegovih članova i s njima povezanih subjekata (zajednički „organizacija Deloitte”). DTTL („Deloitte Global“) i svaki njegov član i njegovi povezani subjekti su pravno odvojeni i samostalni subjekti, koji se ne mogu međusobno obvezati na određene radnje u odnosu na treće strane. DTTL i svi njegovi povezani subjekti odgovorni su isključivo za vlastita, a ne međusobna, djela i propuste. Usluge klijentima ne pruža DTTL. Detaljan opis DTTL-a i njegovih članova možete pronaći na adresi www.deloitte.com/hr/o-nama.

© 2022. Za informacije, molimo kontaktirajte Deloitte Hrvatska.

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 Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

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

Odgovornosti revizora za reviziju 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:

- Prepoznajemo 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 prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću 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 Grupa 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.
- Pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim izvještajima subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe kako bi izrazili mišljenje o tim konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

Deloitte.

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

Goran Končar

Ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o. Zagrebtower Radnička cesta 80 10 000 Zagreb MB 0700851

Deloitte d.o.o.

4. ožujka 2022. godine

Radnička cesta 80,

10 000 Zagreb,

Hrvatska

Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	**4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.**
Prihodi od zakupa	5	7.061.767
Ostali poslovni prihodi	5	1.088.495
Financijski prihodi	8	730.269
Troškovi materijala i usluga	6	(2.151.044)
Ostali troškovi	7	(1.414.491)
Amortizacija	13	(3.308.058)
Gubici od umanjenja vrijednosti financijske imovine	14	(138.825)
Ostali dobici	19	96.822
Financijski rashodi	9	(5.649.420)
Dobit prije oporezivanja		**(3.684.485)**
Porez na dobit	10	167.395
Dobit tekuće godine		**(3.517.091)**
Ostala sveobuhvatna dobit za godinu		-
Ukupna sveobuhvatna dobit		**(3.517.091)**
Namijenjena		
Dioničarima Društva		(3.517.091)
Vlasnicima nekontrolirajućih udjela		-
Ukupna sveobuhvatna dobit koja se može pripisati:		
Vlasnicima Društva		(3.517.091)
Vlasnicima nekontrolirajućih udjela		-
Zarada po dionici:		
Osnovna	11	(0,1082)
Razrijeđena	11	(0,1082)

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

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. kolovoza 2021. godine

(*Svi iznosi izraženi su u kunama*)

	Bilješka	31. kolovoza 2021.
DUGOTRAJNA IMOVINA		
Goodwill	12	25.498.498
Ulaganje u nekretnine	13	647.269.532
Odgođena porezna imovina	10	736.157
		673.504.187
KRATKOTRAJNA IMOVINA		
Depoziti	22	11.713.980
Potraživanja od kupaca	14	2.251.613
Ostala imovina	16	3.281.571
Novac i novčani ekvivalenti	15	49.740.561
Ukupno kratkotrajna imovina:		**66.987.725**
UKUPNA IMOVINA		**740.491.912**
KAPITAL I REZERVE		
Temeljni dionički kapital	17	325.000.050
Zadržana dobit (preneseni gubitak)		(3.517.091)
Ukupno kapital I rezerve		**321.482.959**
DUGOROČNE OBVEZE		
Obveze prema bankama	18	342.425.100
Odgođena porezna obveza	22,10	43.231.527
		385.656.627
KRATKOROČNE OBVEZE		
Obveze prema bankama	18	25.923.374
Izvedeni financijski instrumenti	19	3.985.380
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	20	1.667.808
Obveze za poreze i doprinose		1.775.763
		33.352.325
UKUPNI KAPITAL I OBVEZE		**740.491.912**

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

	Temeljni dionički kapital	**Zadržana dobit**	**Ukupni kapital i rezerve**
4. svibnja 2021.	**-**	**-**	**-**
Povećanje temeljnog kapitala	325.000.050	-	**325.000.050**
Gubitak razdoblja 4.5.2021.-31.8.2021.	-	(3.517.091)	**(3.517.091)**
Na dan 31. kolovoza 2021.	**325.000.050**	**(3.517.091)**	**321.482.959**

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

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	04/05/2021 - 31/08/2021
Gubitak razdoblja	(3.517.091)
Prilagodbe za:	
Neto negativne tečajne razlike	2.423.482
Neto kamatni trošak	2.495.669
Trošak poreza na dobit	(167.395)
Amortizacija	3.308.058
Gubici od umanjenja vrijednosti	138.825
Dobitak fer vrijednosti na izvedenicama	(96.822)
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena obrtnog kapitala	4.584.727
Smanjenje potraživanja od kupaca	3.035.722
Smanjenje ostalih potraživanja	450.911
Smanjenje obveze prema dobavljačima i ostalih obveza	(3.862.823)
Smanjenje obveza za poreze i doprinose	(938.748)
Novac ostvaren poslovanjem	3.269.790
NETO NOVAC IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	**3.269.790**
Novčani tokovi iz Investicijskih aktivnosti	
Izdaci za stjecanje ovisnog društva, neto od stečenog novca (bilješka 22)	(278.529.279)
NETO GOTOVINA (KORIŠTENA U)/IZ INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	**(278.529.279)**
Financijske aktivnosti	
Povećanje temeljnog kapitala	325.000.050
NETO GOTOVINA (KORIŠTENA U)/OD FINANCIJSKE AKTIVNOSTI	**324.600.050**
Neto povećanje gotovine i novčanih ekvivalenata	**49.740.561**
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja tijekom godine	**-**
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja tijekom godine	**49.740.561**

Značajne računovodstvene politike I bilješke sastavni su dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

1. OPĆE INFORMACIJE

Odlukom Trgovačkog suda u Zagrebu, na dan 4. svibnja 2021. godine u sudski registar spomenutog suda upisalo se osnivanje dioničkog društva pod tvrtkom/nazivom Quattro logistika dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje, sa sjedištem u Zagrebu, Masarykova ulica 1, u registarski uložak s MBS 081370753. Djelatnost Društva su djelatnosti upravljanja holding društvom, prodaja i kupnja robe, poslovanje nekretninama, upravljanje i održavanje nekretnina i drugo. Društvo Quattro logistika d.d. je u većinskom vlasništvu obveznih mirovinskih fondova u Republici Hrvatskoj. Društvo Quattro logistika d.d. je 100%-tni vlasnik društva Poslovni Park Zagreb d.o.o., čije poslovanje je davanje logističkih skladišta u zakup.

Izvršni direktor, koji zastupa Društvo samostalno i pojedinačno je Dalibor Fell.

Grupa ima jednog zaposlenika na dan 31. kolovoza 2021. godine.

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

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.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

I. Osnove sastavljanja

Konsolidirani financijski izvještaji za razdoblje tijekom godine pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija ("MSFI").

Društvo Quattro logistika d.d. osnovano je u svibnju 2021. godine, stoga izvještajno razdoblje tijekom godine obuhvaća razdoblje od datuma osnivanja, 4. svibnja 2021. godine do 31. kolovoza 2021. godine. Za detalje osnivanja, vidjeti bilješku 1.

Osnove mjerenja

Konsolidirani financijski izvještaji za razdoblje tijekom godine pripremljeni su na temelju povijesnih troškova, osim financijskih instrumenata, koji se mjere po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja, kako je objašnjeno u računovodstvenim politikama u nastavku. Povijesni trošak općenito se 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. Pri procjeni fer vrijednosti imovine ili obveze, Društvo uzima u obzir karakteristike 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 tim konsolidiranim financijskim izvještajima određuje se na takvoj osnovi, osim, ako je primjenjivo, platnih transakcija temeljenih na dionicama koje su u okviru MSFI-ja 2: *Plaćanje temeljeno na dionicama*, transakcije najmova koje su u okviru MSFI-ja 16: *Najmovi* i mjerenja koja imaju neke sličnosti s fer vrijednošću, ali nisu fer vrijednost, kao što je neto utrživa vrijednost u MRS-u 2: *Zalihe* ili vrijednost koja se koristi u MRS-u 36: *Umanjenje imovine*.

Usvojene značajne računovodstvene politike navedene su u nastavku.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

II. Vremenska neograničenost poslovanja

Grupa je za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine ostvarila gubitak nakon oporezivanja u iznosu od 3.518.404 kune. Neovisno o tome, Uprava smatra da je Grupa financirana na odgovarajući način, a predviđa se da će budući prihodi od zakupa omogućiti ispunjavanje sadašnjih i dugoročnih obveza. Kao rezultat navedenog, Uprava smatra kako je pretpostavko o vremenski neograničenom poslovanju primjerena kao osnova za pripremu financijskih izvještaja.

III. Funkcionalna i prezentacijska valuta

Konsolidirani financijski izvještaji za razdoblje tijekom godine prikazani su u kunama. Službeni tečaj za EUR, odnosno srednji tečaj presude Hrvatske narodne banke na 31. kolovoza 2021. iznosio je 7,53336 kuna za 1 EUR.

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

IV. Osnova konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji za razdoblje tijekom godine Grupe uključuju financijske izvještaje društva Quattro logistika d.d. ("Društvo") i njegovog ovisnog društva Poslovnog parka Zagreb, koji je u 100-postotnom vlasništvu ("podružnica", „ovisno društvo“) na dan i za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine.

Kontrola je postignuta:

- ako Društvo ima prevlast u subjektu;
- ako je Društvo izloženo varijabilnosti prinosa ili ima prava po osnovi svog sudjelovanja u subjektu; i
- sposobno je temeljem svoje prevlasti utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje postojanje svoje kontrole kad činjenice i okolnosti upućuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Kada Društvo ima manje od većine glasačkih prava subjekta u koji se ulaže, smatra da ima moć nad subjektom u koji se ulaže kada su glasačka prava dovoljna da mu se pruži praktična mogućnost jednostranog usmjeravanja relevantnih aktivnosti subjekta u koji se ulaže.

Društvo u ocjenjivanju dostatnosti svojih glasačkih prava za prevlast u subjektu razmatra sve bitne činjenice i okolnosti, uključujući:

- udjel svojih glasačkih prava u odnosu na udjel i podjelu glasačkih prava drugih osoba s pravom glasa;
- potencijalna glasačka prava Društva, drugih imatelja prava glasa ili drugih osoba;
- prava koja proizlaze iz drugih ugovornih odnosa; i
- sve dodatne činjenice i okolnosti koje upućuju na to da Društvo ima odnosno nema trenutačnu mogućnost usmjeravati relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti odluke, što uključuje način glasanja na prethodnim skupštinama dioničara.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

IV. Osnova konsolidacije (nastavak)

Konsolidacija podružnice počinje kada Društvo stekne kontrolu nad podružnicom i prestaje kada Društvo izgubi kontrolu nad podružnicom. Konkretno, rezultati društava kćeri stečenih ili otuđenih tijekom godine uključeni su u dobit ili gubitak od datuma kada Društvo stječe kontrolu do datuma kada Društvo prestaje kontrolirati podružnicu.

Prema potrebi, prilagođavaju se financijski izvještaji društava kćeri kako bi se računovodstvene politike koje se koriste uskladile s računovodstvenim politikama Grupe.

Sva imovina i obveze unutar grupe, vlasnički kapital, prihodi, rashodi i novčani tokovi koji se odnose na transakcije između članova Grupe eliminiraju se konsolidacijom.
Dobit ili gubitak i svaka komponenta drugog sveobuhvatnog dohotka pripisuju se isključivo vlasnicima Društva, jer ne postoje nekontrolirajući interesi. Ukupni sveobuhvatni prihod podružnica pripisuje se vlasnicima Društva.

Promjene udjela Grupe u ovisnom društvu koje nemaju za posljedicu njen gubitak kontrole nad ovisnim društvom obračunavaju se kao transakcije vlastitim kapitalom tj. vlasničkom glavnicom. Knjigovodstvene vrijednosti udjela Grupe i nekontrolirajućih udjela usklađuju se kako bi se iskazala promjena u njihovim relativnim udjelima u ovisnom društvu. Svaka razlika između iznosa usklađenja nekontrolirajućih udjela i fer vrijednosti naknade plaćene odnosno primljene za stjecanje udjela iskazuje se izravno u sklopu vlasničke glavnice i pripisuje vlasnicima Društva.

Dobit odnosno gubitak povezan s gubitkom kontrole Grupe nad ovisnim društvom iskazuje se u dobiti i gubitku kao razlika između i) ukupne fer vrijednosti primljene naknade i fer vrijednosti eventualnog zadržanog udjela i ii) prethodne knjigovodstvene vrijednosti imovine (uključujući goodwill) i obveza ovisnoga društva te eventualnih nekontrolirajućih udjela. Svi iznosi koji su po osnovi ovisnog društva ranije bili iskazani u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti obračunavaju se kao da je Grupa izravno otuđila imovinu odnosno obveze toga društva, tj. prenose se u dobit i gubitak ili u neku od komponenti vlasničke glavnice sukladno važećim MSFI-jevima. Fer vrijednost zadržanog udjela u bivšem ovisnom društvu na datum gubitka kontrole se kod kasnijeg obračunavanja prema MSFI-ju 9 promatra kao fer vrijednost prilikom prvog priznavanja ili, ako je primjenjivo, kao trošak prilikom prvog priznavanja udjela u pridruženo društvo ili zajednički kontrolirani subjekt.

I. Poslovna spajanja

Preuzimanje, tj. stjecanje ovisnih društava i poslovanja se obračunava metodom stjecanja. Naknada, tj. činidba u sklopu poslovnog spajanja vrednuje se po fer vrijednosti, a to je ukupna fer vrijednost, na datum razmjene, imovine koju Grupa prenosi te obveza Grupe prema bivšim vlasnicima stečenika te udjela ili dionica koje je Grupa izdala u zamjenu za kontrolu nad stečenikom. Troškovi povezani sa stjecanjem priznaju se u dobit ili gubitak kako nastaju.

Na datum stjecanja, utvrdiva stečena imovina i utvrdive preuzete obveze priznaju se po njihovoj fer vrijednosti na datum stjecanja, izuzev:

- odgođene porezne imovine, odnosno odgođenih poreznih obveza te obveza i imovine povezanih sa sporazumima o primanjima za zaposlene, koji se priznaju i mjere sukladno MRS-u 12, odnosno MRS-u 19;

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

IV. Osnova konsolidacije (nastavak)

I. Poslovna spajanja (nastavak)

- obveza ili vlasničkih instrumenata koji se odnose na stečenikove ili Grupine sporazume o plaćanju na temelju dionica sklopljene radi zamjene sporazuma o plaćanjima stečenika temeljenima na dionicama i mjere se na datum stjecanja sukladno MSFI-ju 2 (vidjeti dolje); i
- imovine (ili skupina za otuđenje) klasificirane kao namijenjene prodaji sukladno MSFI-ju 5, koja se mjeri sukladno tom standardu.

Goodwill se mjeri kao pozitivna razlika između zbroja prenesene naknade za stjecanje, iznosa nekontrolirajućeg udjela, ako postoji, i fer vrijednosti prethodnog vlasničkog udjela stjecatelja u subjektu, s jedne strane, te neto iznosa na datum stjecanja utvrdive stečene imovine i utvrdivih preuzetih obveza, s druge strane. Ako ponovnom procjenom bude utvrđeno da je udio Grupe u fer vrijednosti utvrdive neto imovine stečenika viši od zbroja prenesene naknade, iznosa nekontrolirajućeg udjela, ako postoji, i fer vrijednosti prethodnog vlasničkog udjela stjecatelja u subjektu, višak se priznaje odmah u dobiti i gubitku kao dobit od povoljne kupnje.

Kad naknada koju Grupa prenosi u sklopu poslovnog spajanja uključuje sporazum o uvjetovanoj nepredviđenoj naknadi, ta se naknada vrednuje po fer vrijednosti na datum stjecanja i uključuje u naknadu koja se prenosi u sklopu poslovnog spajanja. Promjene fer vrijednosti nepredviđene naknade koje udovoljavaju kriterijima prihvatljivosti kao naknade u razdoblju vrednovanja, tj. mjerenja se usklađuju retrospektivno, zajedno s pripadajućim usklađenjima goodwilla. Usklađenja u razdoblju vrednovanja su ona usklađenja koja su posljedica dodatnih saznanja o činjenicama i okolnostima koja su postojala na datum stjecanja a koja su stečena u razdoblju vrednovanja, tj. mjerenja koje ne smije biti dulje od godine dana računajući od datuma stjecanja.

Način kasnijeg obračunavanja promjena fer vrijednosti nepredviđene naknade koje ne ispunjavaju kriterije prihvatljivosti kao usklađenja u razdoblju vrednovanja ovisi o načinu na koji je nepredviđena naknada razvrstana. Nepredviđena naknada iskazana u glavnici ne vrednuje se ponovno na kasnije izvještajne datume i njezino se plaćanje u kasnijim razdobljima obračunava i iskazuje u glavnici. Druge nepredviđene (uvjetovane) naknade se na kasniji izvještajni datum vrednuju po fer vrijednosti, uz prikaz promjena fer vrijednosti u dobiti i gubitku.

Kod poslovnog spajanja koje se odvija u fazama, udjeli koje je Grupa prije toga imala u stečenom subjektu (uključujući u zajedničkom upravljanju) ponovno se mjere po fer vrijednosti na datum stjecanja, a eventualna dobit, odnosno eventualni gubitak od ponovnog mjerenja priznaje se u dobiti i gubitku. Iznosi koji se odnose na udjel u stečeniku prije preuzimanja i prethodno su bili iskazani u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti prenose se u dobit i gubitak ako bi takav postupak bio primjeren da je došlo do otuđenja udjela.

Ako prvo obračunavanje poslovnog spajanja nije dovršeno do kraja izvještajnog razdoblja u kojem je došlo do spajanja, Grupa iskazuje prijelazne iznose po stavkama koje nisu konačno obračunane.

Prijelazni iznosi usklađuju se tijekom razdoblja mjerenja (vidjeti gore) ili se priznaje dodatna imovina ili dodatne obveze u skladu s novim saznanjima o činjenicama i okolnostima koje su postojale na datum stjecanja koje bi, da su bile poznate, utjecale na iznose priznate na taj datum.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

IV. Osnova konsolidacije (nastavak)

II. Goodwill

Goodwill se prvotno obračunava i mjeri na način naveden u prethodnoj točci.

Goodwill se ne amortizira, već se pregledava zbog umanjenja vrijednosti najmanje jednom godišnje. Radi testiranja na umanjenje, goodwill se raspoređuje na svaku jedinicu Grupe koja stvara novac (ili skupine takvih jedinica) od koje se očekuju koristi od sinergija koje proizlaze iz spajanja. Jedinica koja stvara novac na koju je goodwill raspoređen podvrgava se provjeri umanjenja vrijednosti jednom godišnje ili češće ako postoji naznaka o mogućem umanjenju njezine vrijednosti. Ako je nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac niži od njezinog knjigovodstvenog iznosa, gubitak nastao umanjenjem prvo se raspoređuje tako da se umanji knjigovodstveni iznos goodwilla raspoređenog na jedinicu koja stvara novac i zatim razmjerno na drugu imovinu jedinice koja stvara novac na osnovi knjigovodstvenog iznosa svakog sredstva u jedinici koja stvara novac. Jednom priznati gubitak od umanjenja vrijednosti goodwilla ne poništava se u idućem razdoblju.

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

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

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

(a) Priznavanje prihoda

Ključni izvori prihoda Društva su:

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

Prihodi od zakupa

Prihodi od zakupa koji proizlaze iz operativnog najma nekretnina klasificiranih kao Ulaganje u nekretnine iskazuju se linearno tijekom trajanja zakupa 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 najmoprimaca za raskid najma 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, Grupa kao zakupodavac sklapa ugovore o zakupu 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 zakupcima) uz ograničenje, kako je ono objašnjeno u nastavku.
Grupa je utvrdila da ove usluge predstavljaju različite komponente koje se ne odnose na zakup (prenošene odvojeno od prava na korištenje temeljne imovine) i da su unutar opsega MSFI-ja 15: *Ugovori s kupcima*. Grupa 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 Grupa. Grupa primjenjuje metodu proteka vremena za mjerenje ispunjenja. Naknada za usluge koju plaća zakupnik definirana je cijenom po m2 (EUR/m2; različiti iznosi po zakupcima) uz ograničenje (maksimalan iznos po m2), s tim da se spomenuto ograničenje povisuje sukladno formuli za povećanje zakupnine (indeksacija za inflaciju). Neki zakupci plaćaju naknadu za usluge u 'pravičnom udjelu', odnosno na način da zakupac 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'). Grupa ugovara pružanje ovih usluga s trećim. Grupa je zaključila da djeluje kao nalogodavac (principal) u odnosu na ove usluge, jer kontrolira navedene usluge prije nego što ih prenese na korisnika. Stoga Grupa priznaje prihod na bruto osnovi. Za više informacija pogledajte bilješku 4.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(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 pojedinih subjekata unutar Grupe, 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.

(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.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(f) Ulaganje 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:

	31. kolovoza 2021. godine
Građevina	3,33%
Oprema	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 nefinancijske 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.

(g) Najmovi

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

Grupa kao najmodavac
Najmodavac će svaki svoj najam klasificirati kao operativni ili financijski najam. Djelatnost Grupe je davanje logističkih skladišnih prostora u zakup.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(h) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Na kraju svakog izvještajnog razdoblja, Grupa 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.

(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.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

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 glavnicu.

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

- financijska imovina drži se u sklopu poslovnog modela čiji se cilj ostvaruje i 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 glavnicu.

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

• Grupa može nepovratno izabrati da predstavi naknadne promjene fer vrijednosti vlasničkog ulaganja u drugi sveobuhvatni dohodak ako su ispunjeni određeni kriteriji, kako to nalaže MSFI 9 te
• Grupa 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.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa priznaje rezervacija za umanjenje 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.

Grupa 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 Grupe s kreditnim gubicima iz prethodnog razdoblja, uz primjenu usklađenja s čimbenicima koji su svojstveni dužnicima, općim gospodarskim uvjetima i procjeni trenutačnog i predviđenog smjera kretanja uvjeta na izvještajni datum, uključujući, prema potrebi, vremensku vrijednost novca.
Za sve ostale financijske instrumente, Grupa 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.

Grupa 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;
- 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, Grupa smatra da je do neispunjenja obveza došlo nakon što je dospijeće financijske imovine prekoračilo 90 dana.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

Politika otpisa

Grupa otpisuje financijsku imovinu 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 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 Grupe, uzimajući u obzir pravne savjete gdje je to prikladno. Sve se naplate iskazuju u računu dobiti i gubitka. Na dan 31. kolovoza 2021. godine i u usporednim razdobljima, društvo nije imalo slučajeve naplate nakon otpisa.

Prestanak priznavanja financijske imovine

Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa odabrala 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.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

Financijske obveze

Sve financijske obveze mjere se naknadno po amortiziranom trošku metodom efektivne kamatne stope ili po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja.

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

Prestanak priznavanja financijskih obveza

Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(j) Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju kad Grupa ima sadašnju obvezu (zakonsku ili izvedenu) koja je proizašla iz nekog događaja u prošlosti, kad je vjerojatno da će Grupa 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.

(j) 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. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne. Tekuća porezna obveza Grupe 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 privremene razlike 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 poslovnom kombinaciji) druge imovine i obveza u transakciji koja ne utječe ni na oporezivu dobit ni na računovodstvenu dobit.
Knjigovodstvena vrijednost odgođene porezne imovine preispituje se na kraju svakog izvještajnog razdoblja i 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.

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.

(m) Zarada po dionici

Grupa iskazuje osnovnu i razrijeđenu zaradu po dionici za redovne dionice. Osnovna zarada po dionici računa se dijeljenjem dobiti ili gubitka tekućeg razdoblja namijenjenog redovnim dioničarima Društva ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u opticaju tijekom godine. Razrijeđena zarada po dionici se računa dijeljenjem dobiti namijenjene redovnim dioničarima Društva i ponderiranog prosječnog broja redovnih dionica, usklađenog za potencijalne efekte povećanja broja dionica.

4. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE

Pri primjeni računovodstvenih politika Društva, koje su opisane u bilješci 2, direktori su dužni donositi prosudbe (osim onih koje uključuju procjene) koje imaju značajan utjecaj na priznate iznose te donositi procjene i pretpostavke o knjigovodstvenim iznosima imovine i obveza koje nisu lako vidljive iz drugih izvora. Procjene i povezane pretpostavke temelje se na povijesnom iskustvu i drugim čimbenicima koji se smatraju relevantnima. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od tih procjena. Procjene i temeljne pretpostavke stalno se preispituju. Revizije računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju u kojem se procjena revidira ako revizija utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revizije i budućim razdobljima ako revizija utječe i na tekuća i na buduća razdoblja.

Slijedi opis kritičnih prosudbi rukovodstva, osim onih koje uključuju procjene, u procesu primjene računovodstvenih politika Grupe 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

Kao što je opisano u bilješci 3 f), procijenjeni vijek trajanja i metoda amortizacije revidiraju se na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu se učinak svih promjena procjene obračunavaju 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 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 13.

Amortizacija

Kao što je opisano u bilješci 3 f), 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:

	31. kolovoza 2021.
Građevina	3,33%
Oprema	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 13.

4. KLJUČNE 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 13.

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 13.166 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 14 i 23.

.

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

Mjerenja fer vrijednosti i procesi vrednovanja

Grupa 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, Grupa angažira neovisne ovlaštene procjenitelje. Vrednovanje ulaganja u nekretnine, obveza prema bankama i izvedenih financijskih instrumenata osobito je osjetljivo na promjene jednog nedostupnog 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 podatcima navedene su u bilješci 24.

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

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

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 Grupa sklapa kao najmodavac, Grupa je utvrdila 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 Grupa zaključila 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 Grupa.

Razmatranja o principalu u odnosu na agenta – usluge zakupcima

Grupa se obvezala osiguravati određene usluge zakupcima nekretnina koje su uključene u ugovor koji Grupa sklapa kao zakupodavac, a u pružanju kojih usluga društvo angažira treće strane. Grupa je utvrdila da kontrolira usluge prije njihovog prijenosa na zakupce, jer ima mogućnost usmjeravanja korištenja tih usluga i ostvarivanja koristi od njih. Prilikom donošenja ove odluke, Grupa je smatrala 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. Grupa je ugovorila cijenu koju naplaćuje stanarima za navedene usluge. Stoga je Grupa zaključila kako je u ulozi principala u ovim ugovorima.

Za detalje vidjeti bilješku 5.

5. PRIHOD

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Prihodi od zakupa	7.061.767
Ostali poslovni prihodi	1.088.495
	8.150.262

Prihod od zakupa sastoji se od prihoda koje je Grupa ostvarila 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 zakupa bez mogućnosti otkazivanja su kako slijedi.

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
U roku jedne godine	34.287.743
Preko jedne godine, ali ne više od pet godina	65.688.212
Preko pet godina	18.434.618
	118.410.573

Prihod od zakupa također uključuje prihod od usluga održavanja prefakturiran zakupcima u ukupnom iznosu od 449.764 kuna.

Grupa nije odobrila poticaje poput razdoblja bez naplate zakupa novim zakupcima. Ne postoje potencijalni prihodi od najma uključeni u Prihod od najma 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 bilješci 3. Ne postoje potencijalne obveze od predujmova plaćenih od strane zakupaca, koje bi Grupa priznala kao prihod, nastavno na napredak Grupe u ispunjavanju obveze na činidbu iz ugovora.

Razvrstavanje priznavanja prihoda iz ugovora s kupcima:

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Struja	991.825
Ostale komunalne usluge	89.351
Ostalo	7.319
	1.088.495

5. PRIHOD (NASTAVAK)

Informacije o ključnim zakupcima

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Kupac 1	1.650.162
Kupac 2	1.712.663
Kupac 3	1.139.104
Ostali kupci	2.559.838
	7.061.767

Poslovni segmenti

U skladu s MSFI-jem 8: *Poslovni segmenti*, Grupa prati svoje poslovanje samo u jednom segmentu, prema specifičnostima industrije u kojoj Grupa posluje.
Prihodi pretežno proizlaze iz poslovanja ovisnog društva za davanje u zakup logističkih skladišta u Hrvatskoj drugim tvrtkama treće strane. Priznavanje prihoda i njihovo mjerenje objavljeno je u ovoj bilješci, dok su povezane računovodstvene politike objavljene u bilješci 3.

6. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Trošak materijala	953.658
Intelektualne usluge	612.332
Održavanje	484.830
Sigurnost imovine	100.224
	2.151.044

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, koji ne zadovoljavaju uvjete za kapitalizaciju. Intelektualne usluge odnose se na konzultantske usluge pronalaženja potencijalnih zakupaca, odvjetničke usluge, knjigovodstvene usluge i usluge revizije.

7. OSTALI TROŠKOVI

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Bankovne naknade i premije osiguranja	1.370.395
Ostali troškovi	31.994
Doprinosi i upravne pristojbe	12.102
	1.414.491

8. FINANCIJSKI PRIHODI

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Pozitivne tečajne razlike	730.260
Kamatni prihodi	9
	730.269

9. FINANCIJSKI RASHODI

	4. svibnja 2021. – 31. kolovoza 2021.
Negativne tečajne razlike	3.153.742
Rashodi od kamata – izvedeni financijski instrumenti (bilješka 19)	1.553.449
Rashodi od kamata – posudbe (bilješka 18)	942.229
	5.649.420

Negativne tečajne razlike odnose se na kredit od Erste Group Bank AG.

10. POREZ NA DOBIT

Standardna stopa poreza na dobit koja se primjenjuje na prijavljenu dobit iznosi 18 %. Odgođena porezna imovina priznaje se po stopi od 18%.

	4.5.2021.- 31.8.2021.
Porez na dobit:	
Tekući porez	-
Odgođeni porez	167.395
	167.395

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

	2021
Gubitak prije oporezivanja	**(3.684.485)**
Porez na dobit po stopi od 18%	-
Učinak odgođenih poreza uslijed stjecanja (bilješka 23)	167.395
Porezni prihod za razdoblje tijekom godine	**167.395**

Odgođena porezna imovina priznata je do mjere koja pokazuje da je realizacija porezne dobiti kroz buduća razdoblja izgledna. Porezni gubitak se može prenositi u sljedećih pet godina nakon godine u kojoj je nastao. Porezni gubici prenosivi su u buduća razdoblja, podložni pregledu Ministarstva financija.
Grupa je priznala sljedeću odgođenu poreznu imovinu i njena kretanja tijekom tekućeg razdoblja:

	Vrednovanje financijske imovine	Vrednovanje financijskih instrumenata po FVDG	Ukupno
Na 4. svibnja 2021.	**-**	**-**	**-**
Stjecanje kroz poslovnu kombinaciju	43.777	734.796	778.574
Promjena kroz razdoblje	*(24.989)*	*(17.428)*	*(42.417)*
Na 31. kolovoza 2021.	**18.789**	**717.368**	**736.157**

10. POREZ NA DOBIT (NASTAVAK)

Odgođena porezna obveza nastala je u procesu alokacije kupoprodajne cijene kod stjecanja ovisnog društva Poslovni Park Zagreb d.o.o., iz razlike procijenjene vrijednosti imovine klasificirane kao ulaganje u nekretnine i njene knjigovodstvene vrijednosti na dan stjecanja spomenutog ovisnog društva. Za detalje stjecanja vidjeti bilješku 22.

Tablica u nastavku predstavlja njena kretanja tijekom tekućeg razdoblja:

	Ukupno
Na 4. svibnja 2021.	**-**
Efekt odgođene porezne obveze iz alokacije kupoprodajne cijene	(43.356.506)
Promjena kroz razdoblje	*(124.978)*
Na 31. kolovoza 2021.	**43.231.527**

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.

11. ZARADA PO DIONICI

Izračun osnovne i razrijeđene zarade po dionici temelji se na sljedećim podacima:

	04.05.2021 – 31.08.2021
Zarada	
Zarada za potrebe osnovne zarade po dionici neto dobit koja se može pripisati vlasnicima Društva	(3.518.404)
Učinak razrijeđenih potencijalnih redovnih dionica:	-
Zarada za potrebe razrijeđene zarade po dionici	**(3. 518.404)**

	2021
Broj dionica	
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica za potrebe osnovne zarade po dionici	32.500.005
Učinak razrijeđenih potencijalnih redovnih dionica	-
	32.500.005

Osnovna zarada po dionici:	(0,1082)
Razrijeđena zarada po dionici:	(0,1082)

12. GOODWILL

Nabavna vrijednost	
4. svibnja 2021.	**-**
Priznato pri stjecanju	25.498.498
31. kolovoza 2021.	**25.498.498**

U ovom poslovnom spajanju, odgođena porezna obveza je priznata kao privremena razlika koja proizlazi iz početnog priznavanja imovine. Priznavanje takve odgođene porezne obveze povećava goodwill koji je priznat, a koji podliježe naknadnom ispitivanju na umanjenje vrijednosti.

U slučajevima kad je goodwill uvećan zbog priznavanja odgođene porezne obveze u alokaciji kupoprodajne cijene, prihvatljivo je uključiti spomenutu odgođenu poreznu obvezu u utvrđivanje knjigovodstvene vrijednosti jedinice koja stvara novac. Naknadno, ako nadoknadiva vrijednost odražava vrijednost u upotrebi, knjigovodstvena vrijednost jedinice koja stvara novac je usklađena za preostalu odgođenu poreznu obvezu na datum ispitivanja umanjenja vrijednosti, koji rezultira povećanjem goodwilla.

Knjigovodstvena količina	
31. kolovoza 2021.	**25.498.498**

Knjigovodstvena vrijednost goodwilla dodijeljena je sljedećim jedinicama koje stvaraju novac:

Podružnica PPZ d.o.o.	25.498.498

Grupa jednom godišnje testira goodwill na umanjenje vrijednosti, ili češće ako postoje naznake da bi goodwill mogao biti narušen. Goodwill nije bio ispravljen za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine.

Ovisno društvo PPZ d.o.o.
Nadoknadivi iznos segmenta kao jedinice koja stvara novac određuje se na temelju fer vrijednosti na datum stjecanja. Na dan 31. kolovoza 2021. nema naknadnih mjerenja ni umanjenja vrijednosti.

13. ULAGANJE U NEKRETNINE

	Zemljište	Građevine	Oprema	Imovina u pripremi	**Ukupno**
Nabavma vrijednost					
Na dan 4. svibnja 2021.	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Stjecanje ovisnog društva (bilješka 22)	89.223.324	560.861.569	448.698	44.000	**650.577.591**
Na dan 31. kolovoza 2021.	**89.223.324**	**560.861.569**	**448.698**	**44.000**	**650.577.591**
Akumulirana amortizacija					
Na dan 4. svibnja 2021.	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Za razdoblje 4.5.2021. – 31.8.2021.	-	3.300.933	7.125	-	**3.308.058**
Na dan 31. kolovoza 2021.	**-**	**3.300.933**	**7.125**	**-**	**3.308.058**
Neto knjigovodstvena vrijednost					
Na dan 31. kolovoza 2021.	**89.223.324**	**557.560.635**	**441.573**	**44.000**	**647.269.532**

Imovina nosi hipoteku na kredit od Erste Group Bank AG u iznosu od 48.880.000 eura / 366.600.000 kuna. Fer vrijednost imovine Grupe klasificirane kao ulaganja u nekretnine na dan 31. kolovoza 2021. godine procijenjena je na temelju procjene koju je 14. srpnja 2021. provela Tvrtka Spiller Farmer d.o.o., neovisni procjenitelji koji nisu povezani s Grupom. Vrednovanje je u skladu s međunarodnim standardima vrednovanja. Fer vrijednost utvrđena je na temelju usporedivog pristupa tržišta koji odražava nedavne cijene transakcija za slične nekretnine.

13. 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 investicijskim svojstvima Grupe i informacije o hijerarhiji fer vrijednosti na kraju izvještajnog razdoblja su sljedeće:

	Razina 3	**Fer vrijednost na 31.8.2021.**
Ulaganje u nekretnine	**650.119.000**	**650.119.000**

Tehnike vrednovanja	Značajni neprimjetni ulazni podaci
Metoda kapitalizacije prihoda / DCF Metoda	Procjena 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 uračunava u konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.
	Ključni ulazni podaci korišteni u procjeni: - potražnja - ponuda - razine najamnina - tržišna najamnina

14. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	31. kolovoza 2021.
Kupac 1	1.318.719
Kupac 2	552.285
Kupac 3	193.475
Ostali kupci	291.515
	2.355.994
Gubitak za potraživanja od kupaca	*(104.381)*
Potraživanja, bez naknade za gubitak	**2.251.613**

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

Grupa uvijek mjeri naknadu za gubitak za potraživanja od trgovanja 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 trenutačnog financijskog položaja dužnika, prilagođene čimbenicima koji su specifični za dužnike, općim gospodarskim uvjetima industrije u kojoj dužnici posluju i procjenom trenutačnog i predviđenog smjera uvjeta na datum izvješćivanja. Grupa je priznala rezervaciju za očekivane kreditne gubitke prema svim potraživanjima.

Grupa 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 se dogodilo 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 Grupe. Budući da povijesno iskustvo kreditnog gubitka Grupe ne pokazuje značajno različite obrasce gubitaka za različite segmente kupaca, rezervacija za naknadu za gubitke na temelju prethodnog dospjelog statusa nije dodatno razlikovana između različitih segmenata kupaca Grupe:

Starosna struktura potraživanja od kupaca:

	31. kolovoza 2021.
0 - 30 dana	2.314.741
31 - 60 dana	13.454
61 – 90 dana	15.887
91 - 180 dana	5.850
181 – 365 dana	6.062
Preko 365 dana	-
Ukupno	**2.355.994**

14. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (NASTAVAK)

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

	Zajednički ocijenjeno	**Ukupan**
	kn	**kn**
Stanje na dan 4. svibnja 2021.	**-**	**-**
Neto ponovno mjerenje gubitaka za umanjenje vrijednosti	138.825	138.825
Stanje na dan 31. kolovoza 2021.	**104.381**	**104.381**

Na datum stjecanja društva Poslovni Park Zagreb d.o.o., 14. srpnja 2021. godine gubitci za umanjenje vrijednosti iznosili su 243.207 kuna.

15. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. kolovoza 2021.
Stanje na bankovnim računima u kunama	33.067.333
Stanje na bankovnim računima u stranoj valuti	16.673.228
	49.740.561

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

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

16. OSTALA IMOVINA

	31. kolovoza 2021.
Unaprijed plaćeni troškovi	3.281.571
	3.281.571

Unaprijed plaćeni troškovi se odnose na režijske troškove koji će se prefakturirati zakupcima. Unaprijed plaćeni troškovi odnose se na unaprijed plaćene premije osiguranja hala i unaprijed plaćenu bankovnu naknadu za kredit u Erste Group Bank AG.

17. TEMELJNI DIONIČKI KAPITAL

Vlasnički kapital dioničara sastoji se od temeljnog kapitala, kapitalnih rezervi i zadržane dobiti. Temeljni dionički kapital iznosi 325.000.050 kuna. Odlukom članova društva temeljni dionički kapital povećan je u srpnju 2021. godine s 400.000 kuna na 325.000.050 kuna, uplatama u novcu. Na dan 31. kolovoza 2021. godine, izdano je 32.500.005 dionica, uz nominalnu vrijednost dionice 10 kuna.

18. OBVEZE PREMA BANKAMA

	31. kolovoza 2021.
Obveze prema bankama	368.348.474
	368.348.474
Kratkoročne obveze prema bankama	*25.923.374*
Dugoročne obveze prema bankama	*342.425.100*
	368.348.474

Analiza dospijeća dugoročnih obveza:

	31. kolovoza 2021.
Dospijeće unutar godine dana	*25.923.374*
Dospijeće unutar dvije do pet godina	*342.425.100*
Dospijeće preko pet godina	-
Obveze prema bankama	**368.348.474**

Kamatna stopa na bankovne pozajmice sastoji se od fiksne marže od 2,45% i varijabilnog EURIBOR-a od 3M. U skladu sa Sporazumom o Instrumentu, EURIBOR znači:

(a) Primijenjena 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 19).

Dospijeće kredita je 22. Srpnja 2025. godine.

Tijekom godine nije bilo prekršenih odredbi ugovora o zajmu.

19. IZVEDENI FINANCIJSKI INSTRUMENTI

Izvedeni financijski instrumenti koji su određeni i učinkoviti kao instrumenti zaštite od rizika koji se iskazuju po fer vrijednosti:	**31. kolovoza 2021.**
Kamatni swapovi	3.985.380
	3.985.380

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 fiksnom stopom (tzv. Fixed Rate) od 0,45500%.

20. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	31. kolovoza 2021.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	1.260.190
Odgođeni prihod	367.618
Ukalkulirani trošak	40.000
	1.667.808

Većina obveze 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 prihod odnosi se na buduće prihode od premija avansiranog osiguranja koje su ponovno fakturirane najmoprimcima. Obračunati trošak odnosi se na poticajne naknade za upravljanje, ali za koje nisu zaprimljeni računi i nisu izvršena plaćanja.

21. NAKNADA ZA KLJUČNO UPRAVLJAČKO RUKOVODSTVO

Ključno 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, izvršnog direktora Grupe. Nije bilo plaćanja naknade ključnom rukovodstvu za razdoblje tijekom godine koje ja završilo 31. kolovoza 2021. godine.

22. STJECANJE OVISNOG DRUŠTVA

Grupa je dana 14. srpnja 2021. godine stekla 100 posto izdanog temeljnog kapitala Poslovnog parka Zagreb d.o.o. ("PPZ"), čime je stekla kontrolu nad PPZ-om. PPZ je tvrtka skladišta i logističkih objekata i kvalificira se kao tvrtka kako je definirano u MSFI-u 3. PPZ je stečen iz sljedećih razloga:

- PPZ je suvremeni i najveći logistički centar u Hrvatskoj
- Visokokvalitetni zakupci među kojima dominiraju SPAR, Quehenberger (vodeći logističar u SEE regiji), Milšped (najveći logističar u Adria regiji), i METRO, te povijesna popunjenost od gotovo 100%
- Dugoročni ugovori o zakupu najčešće sklapani na razdoblje od 10 godina i po efektivnom tzv. triple net principu, prema kojem zakupoprimci plaćaju najamnine, sve režijske troškove, te sve troškove održavanja nekretnine
- Optimalna lokacija s obzirom na blizinu Zagreba, autoputa prema Jadranu, te granice sa Slovenijom
- Iako u Hrvatskoj i Sloveniji postoje prime logističke nekretnine, PPZ zbog svega navedenog na tržištu slovi kao jedina premium logistička nekretnina
- Logistika kao trenutno najatraktivniji nekretninski segment - Logistički sektor pod snažnim je utjecajem sekularnog trenda jačanja internetske trgovine koja zahtjeva mnogo više suvremenog skladišnog prostora od klasične trgovine u prodavaonicama (i do 3 puta), a globalna pandemija samo je ubrzala trend prelaska na e-trgovinu i osnažila poziciju logističkih centara
- Istovremeno, druge vrste nekretnina poput hotela, ureda i šoping centara snažno su pogođeni pandemijom, štoviše vrlo je neizvjesna njihova post-pandemijska budućnost. Zbog toga primjetan je trend supstitucije fokusa investitora na tim vrstama nekretnina logističkim nekretninama, što je posebice izrađeno kod osiguravajućih kuća i komercijalnih banaka.

Društvo Quattro logistika d.d. je stjecanjem steklo integrirani skup aktivnosti i imovine koji se provodi i kojim se upravlja u svrhu pružanja usluga kupcima, uz ostvarenje prihoda iz redovnih aktivnosti. Također, društvo Quattro logistika d.d. stečeni skup aktivnosti smatra značajnim strateškim i upravljačkim procesima iz kojih djelomično i proizlaze usluge koje su pružaju, a posljedično i prihodi od zakupa. Stoga, društvo Quattro logistika d.d. smatra kako se stjecanje Poslovnog Parka Zagreb d.o.o. smatra poslovnim spajanjem, a u skladu s odredbama MSFI-ja 3.

Iznosi priznati u vezi s stečenom imovinom koja se može utvrditi i preuzetim obvezama navedeni su u sljedećoj tablici:

22. STJECANJE OVISNOG DRUŠTVA (NASTAVAK)

	Fer vrijednost priznata na datum stjecanja 14. srpnja 2021.
Ulaganje u nekretnine (bilješka 13)	650.118.893
Potraživanja od kupaca (bilješka 14)	5.287.335
Ostala imovina (bilješka 16)	3.743.728
Novac i novčani ekvivalenti (bilješka 15)	38.943.385
Ukupno imovina	**698.093.341**
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze (bilješka 20)	(5.526.537)
Obveze prema vlasnicima	(69.866.133)
Obveze za poreze i doprinose	(2.563.386)
Obveze prema bankama (bilješka 18)	(366.386.726)
Odgođena porezna obveza	(43.356.506)
Ukupno obveze	**(487.699.287)**
Ukupna odrediva imovina i preuzete obveze po fer vrijednosti	**210.394.053**
Goodwill (bilješka 12)	*25.498.498*
Ukupna naknada	**235.892.551**

22. STJECANJE OVISNOG DRUŠTVA (NASTAVAK)

Gotovina	235.892.551
Vlasnički instrumenti (redovne dionice Društva)	-
Dogovor o razmatranju kontingenta	-
Ukupna prenesena naknada	235.892.551

Neto novčani odljev koji nastaje pri stjecanju:	
Novčana naknada	235.892.551
Manje: stečena salda gotovine i gotovine	38.943.385
	196.949.166

Goodwill proizlazi iz odgođene porezne obveze kao posljedice alokacije kupoprodajne cijene, u skladu s odredbama MSFI-ja 3. Očekuje se da se goodwill ne može odbiti u svrhu poreza na dohodak.

PPZ je na gubitak Grupe za razdoblje od dana stjecanja do izvještajnog datuma ostvario 8.875.813 kuna prihoda i gubitka od 1.016.846 kuna.

Depozit objavljen unutar *Kratkotrajne imovine* u iznosu 11.713.980 kuna odnosi se na razliku između ukupne naknade i ukupnog iznosa položenog kod javnog bilježnika za potrebe transakcije, a prema kupoprodajnom ugovoru. Nakon utvrđivanja završne naknade i isplate iznosa bivšim vlasnicima, razlika je vraćena na račun Društva tijekom rujna.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Tržišni rizik

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

Izloženosti tržišnom riziku prati se kroz analize osjetljivosti.

Upravljanje deviznim rizicima:

Grupa 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 Grupe u stranoj valuti i materijalnih obveza na izvještajni datum su sljedeće:

31. kolovoza 2021.	Pasiva	Aktiva
EUR	368.348.474	-

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

Sljedeća tablica detaljno prikazuje osjetljivost Grupe 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.

	31. kolovoza 2021.
Dobit ili gubitak	242.348
	(242.348)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Tržišni rizik (nastavak)

Upravljanje kamatnim rizikom

Rizikom upravlja Grupa 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.

Izloženosti Grupe 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 nederivatne 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 posto više/niže, a sve ostale varijable bile konstantne, dobit Društva za godinu koja je završila 31. kolovoza 2021. smanjila bi se/povećala za 249.567 kuna. To se uglavnom može pripisati izloženosti Društva kamatnim stopama na pozajmice s promjenjivom kamatnom stopom.

Grupa je izložena varijabilnim međubankarskim stopama, kako je objavljeno u bilješkama 18 i 19.

Ugovori o kamatnom swapu

Prema ugovorima o kamatnom swapu, Grupa je suglasna razmijeniti razliku između fiksnih i promjenjivih iznosa kamatnih stopa izračunatih na ugovorene nominalne iznose glavnice. Takvi ugovori omogućuju Grupi 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, Grupa 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 Grupe 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.

Obveze po ugovoru o kamatnim swapovima uključene su u bilješci 19.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Tržišni rizik (nastavak)

Instrument računovodstvene zaštite

	Prosječna ugovorena fiksna kamatna stopa	Nominalna vrijednost glavnice	Knjigovodstvena količina instrumenata za hedging imovina / (obveze)	Promjena fer vrijednosti koja se koristi za izračun neučinkovitosti zaštite od rizika
	31. kolovoza 2021.	31. kolovoza 2021.	31. kolovoza 2021.	31. kolovoza 2021.
	%	kn	kn	kn
	-	-		
Manje od 1 godine	-	-		
1 do 2 godine	-	-		
2 do 5 godina	2,45	189.929.830	3.985.380	(440.309)
5 godina +	-	-		

Stavka računovodstva zaštite

	Nominalni iznos zaštićene stavke imovina / (obveze) 31. kolovoza 2021. kn	Promjena fer vrijednosti 31. kolovoza 2021. kn
Posudbe s promjenjivom kamatnom stopom	(368.348.474)	-

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

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje kreditnim rizikom

Kako bi se minimizirao kreditni rizik, Grupa je usvojila 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. Grupa obavlja transakcije samo sa subjektima za koje se smatra da imaju nizak kreditni rizik u svrhu procjene umanjenja vrijednosti. Informacije o kreditnom rejtingu dostavljaju neovisne rejting agencije ako su dostupne i, ako nisu dostupne, Grupa koristi druge javno dostupne financijske informacije i vlastite zapise o trgovanju kako bi ocijenila svoje glavne klijente. Izloženost Grupe i kreditni rejting njezinih drugih ugovornih strana kontinuirano se prate, a ukupna vrijednost zaključenih transakcija raspoređena je među drugim ugovornim stranama.

Također su uspostavljena kreditna odobrenja i drugi postupci praćenja kako bi se osiguralo poduzimanje daljnjih mjera za naplatu dugova. Na dalje, Grupa na kraju izvještajnog razdoblja preispituje nadoknadivi 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 Grupe značajno smanjen. Potraživanja od kupaca sastoje se od velikog broja kupaca, raspoređenih u različitim industrijama i zemljopisnim područjima. Kreditna procjena provodi se pod stanjem potraživanja i, prema potrebi, osiguranjem kreditnog jamstva.

Grupa 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

Grupa ne posjeduje nikakve kolateralne ili druge kreditne poboljšanja za pokrivanje svojih kreditnih rizika povezanih s njegovom financijskom imovinom.

Pregled izloženosti Grupe kreditnom riziku

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

Na dan 31. kolovoza 2021. godine maksimalna izloženost Grupe kreditnom riziku bez uzimanja u obzir bilo kakvog kolaterala ili drugih kreditnih poboljšanja, što će uzrokovati financijski gubitak za Grupu zbog neispunjavanja obveze drugih ugovornih strana i financijskih jamstava koje pruža Grupa proizlazi iz knjigovodstvene koristi odgovarajuće priznate financijske imovine kako je navedeno u konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje kreditnim rizikom (nastavak)

Trenutni okvir za ocjenjivanje kreditnog rizika Grupe obuhvaća sljedeće kategorije:

Kategorija	Opis	Osnova za priznavanje očekivanih kreditnih gubitaka
Prihodujući	Ugovorna strana ima niski rizik neispunjenja obveza i nema dospjelih iznosa ili je dospijeće do 30 dana	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 izglede za povrat	Iznos je otpisan

Objavljena kreditna kvaliteta financijske imovine Grupe u bilješci 14 *Potraživanja od kupaca*, dok maksimalna izloženost Grupe kreditnom riziku po ocjenama rejtinga kreditnog rizika nije primjenjiva s obzirom na to da se izloženost odnosi na potraživanja od trgovanja - Grupa je primijenila pojednostavljeni pristup u MSFI-ju 9 za mjerenje naknade za gubitak tijekom životnog vijeka ECL-a. Grupa utvrđuje očekivane kreditne gubitke na tim stavkama pomoću matrice rezervacija, 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.

Grupa svu financijsku imovinu, mjerenu prema zahtjevima umanjenja vrijednosti, klasificira u Razinu 2 (tzv. Stage 2) i kao takvoj mjeri cjeloživotne očekivane kreditne gubitke. Grupa nije imala prijenose iz Razine 2 u Razinu 3 tijekom 2021. godine.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Krajnju odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti snosi Uprava, koja je uspostavila odgovarajući okvir upravljanja rizikom likvidnosti za upravljanje kratkoročnim, srednjoročnim i dugoročnim zahtjevima Grupe za financiranje i upravljanje likvidnošću. Grupa upravlja rizikom likvidnosti održavanjem odgovarajućih rezervi, kontinuiranim praćenjem prognoza i stvarnih novčanih tokova te usklađivanjem profila dospijeća financijske imovine i obveza. Pojedinosti o dodatnim neiskorištenim objektima koje Grupa ima na raspolaganju za daljnje smanjenje rizika likvidnosti navedene su u nastavku.

U tablicama u nastavku detaljno je opisano preostalo ugovorno dospijeće Grupe 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 grupa može biti obvezna 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 grupa može biti obvezna platiti.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Ponderirana prosječna efektivna kamatna stopa	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godine	2-5 godina	Ukupan	Knjigovodstvena količina
	%	kn	kn	kn	kn	kn	kn
31. kolovoza 2021.							
Obveze prema dobavljačima	-	-	1.667.807	-	-	**1.667.807**	**1.667.807**
Obveze za porez i doprinose	-	-	1.218.109	-	-	**1.218.109**	**1.218.109**
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom (nominalni)	2,45	-	25.923.374	25.923.374	316.501.726	**368.348.474**	**368.348.474**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Grupa 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
31. kolovoza 2021. godine							
Depoziti	-	11.713.980	-			**11.713.980**	**11.713.980**
Potraživanja od kupaca	-	2.251.613	-	-	-	**2.251.613**	**2.251.613**
Ostala imovina	-	3.281.571	-	-	-	**3.281.571**	**3.281.571**
Novac i novčani ekvivalenti	-	49.740.561	-	-	-	**49.740.561**	**49.740.561**
LIKVIDNOSNI JAZ		**66.987.725**	**(28.809.291)**	**(25.923.374)**	**(316.501.726)**	**(304.246.666)**	

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

U sljedećoj tablici detaljno je obuhvaćena analiza likvidnosti Grupe za izvedene financijske instrumente na temelju ugovornih dospijeća. 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

	Do 3 mjeseca	3 mjeseca do 1 godine	1-2 godine	2-5 godina	5+ godina
	kn	kn	kn	kn	kn
31. kolovoza 2021.					
Neto namireno (obveze po izvedenicama):					
Kamatni swap	(133.134)	(121.711)	(257.333)	(213.125)	-

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom kapitala

Grupa upravlja svojim kapitalom kako bi osiguralo nastavak neograničenog poslovanja uz maksimiziranje povrata dioničarima kroz optimizaciju stanja duga i kapitala. Struktura kapitala Grupe sastoji se od neto duga prikazanog u nastavku i kapitala Grupe (koji se sastoji od temeljnog kapitala, kapitalnih rezervi i zadržane dobiti). Grupa ne podliježe nikakvim vanjski nametnutim kapitalnim zahtjevima.

Koeficijent financiranja
Koeficijent financiranja na kraju godine je sljedeći:

	31. kolovoza 2021.
Dug	368.348.474
Novac i novčani ekvivalenti (uključujući novac i saldo na žiro računu u grupi za otuđenje koja se drži na prodaju)	(49.740.561)
Neto dug	318.607.913
Kapital	322.130.664
Omjer neto duga i kapitala	**98,91%**

Dug se definira kao dugoročna i kratkoročna zaduživanja (isključujući izvedenice i ugovore o financijskom jamstvu) kako je detaljno opisano u bilješci 18.

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

24. 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.

24. 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.

24. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

	Knjigovodstvena vrijednost						Fer vrijednost			
	Financijska imovina			Financijske obveze			Razina			
31. kolovoza 2021.	**FVTPL – određeno**	**Amortizirani trošak**	**Ukupan**	**FVTPL – određeno**	**Amortizirani trošak**	**Ukupan**	**1**	**2**	**3**	**Ukupan**
	kn	**kn**	**kn**	**kn**	**kn**	**kn**	**kn**	**kn**	**kn**	**kn**
Gotovina i bankovni saldo	-	49.740.561	**49.740.561**	-	-	**-**	**-**	**-**	49.740.561	**49.740.561**
Potraživanja od trgovanja	-	2.251.613	**2.251.613**	-	-	**-**	**-**	**-**	2.251.613	**2.251.613**
Ostala potraživanja	-	3.281.571	**3.281.571**			**-**	**-**	**-**	3.281.571	**3.281.571**
Bankovne pozajmice	-	-	**-**	-	368.348.474	**368.348.474**	**-**	**-**	368.348.474	**368.348.474**
Izvedeni financijski instrumenti	-	-	**-**	3.985.380	-	3.985.380	**-**	**-**	3.985.380	3.985.380
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	-	-	**-**	-	1.667.808	**1.667.808**	**-**	**-**	1.667.808	**1.667.808**
Obveze za porez i doprinose					1.218.109	**1.218.109**	-	-	1.218.109	**1.218.109**

24. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

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

Dio financijske imovine i financijskih obveza Grupe 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 34)	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 druge ugovornih strana.	N/A	N/A

25. POTENCIJALNE OBVEZE

Društvo nema nikakvih nepredviđenih obveza na dana 31. kolovoza 2021. godine.

26. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

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.

Nakon izvještajnog datuma nije bilo drugih događaja koji bi utjecali na financijski položaj Grupe na datum bilance.

27. ODOBRENJE KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ZA RAZDOBLJE TIJEKOM GODINE

Konsolidirane financijske izvještaje za razdoblje tijekom godine koje je završilo 31. kolovoza 2021. godine potpisao je direktor Društva i Grupe i odobrio za izdavanje 4. ožujka 2022. godine

Potpisano u ime Društva:

Dalibor Fell

Direktor

Quattro logistika d.d.
Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2A

4. ožujka 2022. godine