

Poslovni park Zagreb d.o.o.

**Godišnje izvješće za godinu koja je
završila na dan 31. ožujka 2019. godine
zajedno s izvješćem neovisnog revizora**

Sadržaj

| | Stranica |
|---------------------------------------|-----------------|
| Izvešće posloводства | 1-2 |
| Odgovornost za financijske izvještaje | 3 |
| Izvešće neovisnog revizora | 4-6 |
| Račun dobitka i gubitka | 7 |
| Bilanca | 8 |
| Izveštaj o promjenama kapitala | 9 |
| Izveštaj o novčanom toku | 10 |
| Bilješke uz financijske izvještaje | 11-21 |

Sukladno članku 21. Zakona o računovodstvu, poduzetnik je pripremio sljedeće:

Izvešće posloводства za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine

Poslovni park Zagreb d.o.o ("Društvo") daje u zakup poslovne prostore. Na dan 31. ožujka 2019. godine, stopostotni vlasnik društva je Balkan Properties Limited nakon preuzimanja od društva Mitchell & Orange Services Limited 17. siječnja 2017. godine. Na dan 31. ožujka 2019. godine Društvo ima sjedište na adresi Petrovaradinska 1, Zagreb. Na dan 31. ožujka 2019. godine Društvo nema podružnice i nije otkupilo vlastite dionice.

Društvo je ostvarilo 52.279 tisuća kuna prihoda za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine te 3.028 tisuća kuna financijskog prihoda. Za isto razdoblje, ukupni troškovi iznose 54.052 tisuća kuna. Dobitak tekuće godine iznosi 320 tisuća kuna. Iako je razina poslovanja ostala ista kao u prethodnom razdoblju, Društvo bilježi značajni porast troškova za intelektualne usluge koje su rezultat poduzetih bankovnih refinanciranja tokom ove poslovne godine. Društvo je također ostvarilo veću naknadu za oporezivanje nego što je predviđeno zbog gubitaka u trgovanju koji nisu oslobođeni i zbog toga se odgođena porezna imovina ukinula.

Uglavnom zbog refinanciranja izvršenog tijekom godine, tekući omjer društva za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. povećao se na 4,59 (31. ožujka 2018. godine: 0,51). Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine, Društvo ima pozitivan kapital u iznosu od 160.615 tisuću kuna. Novo financiranje uređeno od strane vlasnika, zajedno sa stabilnim poslovanjem, omogućava Društvu da dugove servisira u skladu s uvjetima i na vrijeme. Navedeno će pomoći Društvu da samouvjereno gleda u budućnost i da nova poslovna 2019./2020. godina bude još uspješnija.

Društvo posluje s pozitivnim rezultatom i cijeli kapacitet je u potpunosti iskorišten, odnosno sva tri postojeća skladišta su dana u najam te je četvrto skladište koje je još pod izgradnjom unaprijed iznajmljeno. Troškovi istraživanja i razvoja nisu nastali niti su kapitalizirani u tekućoj godini.

Izvešće posloводства za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine (nastavak)

Poslovna politika Društva je ugovaranje zakupa s pouzdanim zakupcima na period od najmanje pet godina kako bi se osiguralo da iskorištenost prostora bude potpuna te da se ograniče operativni troškovi putem dugoročnih bankarskih usluga te fiksnih menadžerskih ugovora. Društvo je uspostavilo procedure koje mu omogućuju identifikaciju, procjenu i upravljanje poslovnim i financijskim rizicima koji su povezani sa svakim zakupcem (kupcem) te rizicima koji su povezani sa samim iznajmljivanjem u Hrvatskoj. Uprava Društva smatra da su postupci upravljanja rizicima dovoljni i prikladni kako bi Društvo nastavilo s pozitivnim poslovanjem.

Trevor Cartner

Direktor

25. srpnja 2019. godine

Odgovornost za financijske izvještaje

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava je dužna pobrinuti se da za svaku financijsku godinu budu sastavljeni financijski izvještaji u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (skraćeno: "HSFI"), koje objavljuje Odbor za standarde financijskog izvještavanja, tako da pružaju istinit i fer pregled stanja u Poslovni park Zagreb d.o.o. (u daljnjem tekstu: "Društvo"), kao i rezultate poslovanja Društva za navedeno razdoblje.

Nakon provedenih istraživanja, Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo nastavka poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- da se odaberu i potom dosljedno primjenjuju odgovarajuće računovodstvene politike;
- da prosudbe i procjene budu razumne i oprezne;
- da se primjenjuju važeći računovodstveni standardi, a svako materijalno značajno odstupanje obznani i objasni u financijskim izvještajima; te
- da se financijski izvještaji pripreme po načelu nastavka poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Potpisao za i u ime Uprave Društva:

Trevor Cartner

Direktor

25. srpnja 2019. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Poslovni park Zagreb d.o.o.

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Poslovni park Zagreb d.o.o. („Društvo“), koji obuhvaćaju bilancu na 31. ožujka 2019. godine, račun dobiti i gubitka, izvještaj o promjenama kapitala i izvještaj o novčanom toku za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na 31. ožujka 2019. godine i njegovu financijsku uspješnost te njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI-ima).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („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.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u Godišnje izvješće, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. U pogledu Izvješća posloводства Društva koje je uključeno u Godišnje izvješće, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru uključuje li Izvješće posloводства potrebne objave navedene u članku 21. Zakona o računovodstvu.

Temeljem provedenih postupaka tijekom naše revizije, u mjeri u kojoj smo bili u mogućnost to procijeniti, izvještavamo sljedeće:

1. Informacije uključene u ostale informacije u skladu su, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima.
2. Izvješće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, nismo ustanovili značajne pogrešne prikaze u ostalim informacijama.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik, Eric Daniel Olcott, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević and John Jozef H. Ploem; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/o-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje

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

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

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

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

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

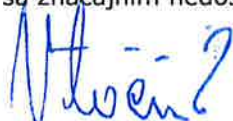
Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- Prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenoj osnovi.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

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



Branislav Vrtačnik

Predsjednik Uprave



Ivana Turjak-Čebohin

Ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

25. srpnja 2019. godine

Radnička cesta 80,

10 000 Zagreb,

Republika Hrvatska



Račun dobiti i gubitka
Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | Bilješka | 2019. | 2018. |
|----------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Prihod od najma | 5 | 40.722.614 | 43.214.888 |
| Ostali prihodi | 5 | 11.556.456 | 21.646.850 |
| | | 52.279.070 | 64.861.738 |
| Trošak materijala i usluga | 6 | 22.496.717 | 18.700.333 |
| Ostali troškovi | 7 | 920.288 | 621.132 |
| Amortizacija | 11 | 17.760.452 | 17.465.902 |
| | | 41.177.457 | 36.787.367 |
| Financijski prihodi | 8 | 3.028.001 | 7.592.240 |
| Financijski troškovi | 9 | 12.874.897 | 19.438.500 |
| Dobit prije oporezivanja | | 1.254.717 | 16.228.111 |
| Porez na dobit | 10 | (934.490) | 1.519.998 |
| Dobit tekuće godine | | 320.227 | 17.748.109 |

Računovodstvene politike i bilješke čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilanca

Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | Bilješka | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| DUGOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Ulaganja u nekretnine | 11 | | |
| <i>Zemljište</i> | | 6.904.812 | 6.904.812 |
| <i>Zgrade</i> | | 373.738.991 | 383.528.238 |
| <i>Oprema</i> | | 19.141 | 15.110 |
| Imovina u pripremi | 11 | 1.065.052 | 5.499.308 |
| | | 381.727.996 | 395.947.468 |
| | | | |
| Odgođena porezna imovina | | 585.508 | 1.519.998 |
| KRATKOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Potraživanja od kupaca | 12 | 2.454.261 | 1.846.624 |
| Dane pozajmice povezanim društvima | 16,19 | 26.475.489 | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 13 | 55.173.987 | 30.479.126 |
| | | 84.103.737 | 32.325.750 |
| | | | |
| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja | | 2.762.196 | 1.940.708 |
| UKUPNO IMOVINA | | 469.179.437 | 431.733.924 |
| KAPITAL I REZERVE | | | |
| Temeljni kapital | 14 | 160.294.300 | 297.452.700 |
| Rezerviranja | | 87 | 17 |
| Zadržana dobit/(preneseni gubitak) | | 320.227 | (137.158.330) |
| | | 160.614.614 | 160.294.387 |
| | | | |
| DUGOROČNE OBVEZE | | 288.509.696 | 207.371.362 |
| Obveze prema bankama | 15 | 288.509.696 | 207.371.362 |
| | | | |
| KRATKOROČNE OBVEZE | | | |
| Obveze prema povezanim stranama | 16,19 | - | 52.024.182 |
| Obveze prema bankama | 15 | 15.592.622 | 8.918.431 |
| Obveze prema dobavljačima | 17 | 1.947.936 | 1.753.066 |
| Obveze za poreze i doprinose | | 668.790 | 725.229 |
| | | 18.209.348 | 63.420.908 |
| | | | |
| Odgođeno plaćanje troškova | 18 | 1.845.779 | 647.267 |
| UKUPNO KAPITAL I OBVEZE | | 469.179.437 | 431.733.924 |

Računovodstvene politike i bilješke čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o promjenama kapitala
 Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | Temeljni kapital | Rezerviranja | Zadržana dobit/(preneseni gubitak) | Ukupno |
|---|--------------------|--------------|--|--------------------|
| Na dan 1. travnja 2017. godine | 297.452.700 | 17 | (154.906.439) | 142.546.278 |
| <i>Dobit za razdoblje od 1.4.2017.- 31.3.2018. godine</i> | - | - | 17.748.109 | 17.748.109 |
| Na dan 31. ožujka 2018. godine | 297.452.700 | 17 | (137.158.330) | 160.294.387 |
| Pokriće prenesenih gubitaka | (137.158.400) | 70 | 137.158.330 | - |
| <i>Dobit za razdoblje od 1.4.2018.- 31.3.2019. godine</i> | - | - | 320.227 | 320.227 |
| Na dan 31. ožujka 2019. godine | 160.294.300 | 87 | 320.227 | 160.614.614 |

Računovodstvene politike i bilješke čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanom toku
Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | 2019. | 2018. |
|--|--------------------|---------------------|
| POSLOVNE AKTIVNOSTI | | |
| Dobit tekuće godine | 320.227 | 17.748.109 |
| Amortizacija | 17.760.452 | 17.465.902 |
| (Povećanje)/smanjenje potraživanja od kupaca | (607.637) | 4.446.048 |
| (Povećanje)/smanjenje plaćenih troškova budućeg razdoblja | (821.488) | 4.065.791 |
| Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima | 194.870 | (6.680.017) |
| Povećanje/(smanjenje) obveza za poreze i doprinose | 878.051 | (1.447.225) |
| Povećanje/(smanjenje) odgođenog plaćanja troškova | 1.198.512 | (2.775.630) |
| | 18.922.987 | 32.822.978 |
| INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI | | |
| Novčani izdaci za ulaganja u nekretnine i investicije u tijeku | (3.540.980) | (13.621.327) |
| | (3.540.980) | (13.621.327) |
| FINANCIJSKE AKTIVNOSTI | | |
| Novčani primici od primljenih zajmova i kredita | 87.812.525 | (9.237.543) |
| Novčani izdaci za otplatu zajmova i kredita | (78.499.671) | (44.548) |
| | 9.312.854 | (9.282.091) |
| Povećanje novca i novčanih ekvivalenata | 24.694.861 | 9.919.560 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku godine | 30.479.126 | 20.559.566 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine | 55.173.987 | 30.479.126 |

Računovodstvene politike i bilješke čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. Društvo koje je predmet izvještavanja

Poslovni park Zagreb d.o.o. („Društvo“ ili „PPZ“) je društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Hrvatskoj, registrirano na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta 03861694, temeljem rješenja koje je spomenuti sud izdao 1995. godine. Djelatnosti društva obuhvaćaju davanje u zakup skladišnog prostora. Na dan 31. ožujka 2019. godine stopostotni vlasnik društva je Balkan Properties Limited nakon preuzimanja od društva Mitchell & Orange Services Limited 17. siječnja 2017. godine. Društvo je osnovano 1995. godine pod nazivom „IKEA Zagreb d.o.o.“. U listopadu 2005. godine društvo „Mancando Ltd“ steklo je stopostotni udjel u Društvu, koje je nakon toga promijenilo naziv u Poslovni park Zagreb d.o.o. U svibnju 2008. godine stopostotni vlasnik Društva postalo je društvo „Helios Properties Plc“, koje je u siječnju 2012. godine Društvo prodalo društvu „Mitchell & Orange Services Limited“ (bivši PPZ Europe Limited). Društvo nema zaposlenih na dan 31. ožujka 2019. godine.

2. Gospodarsko okruženje

Službeni tečaj eura, tj. srednji tečaj kune prema tečajnici Hrvatske narodne banke na dan 31. ožujka 2019. godine u odnosu na jedan euro bio je 7,425058 kuna (srednji tečaj na dan 31. ožujka 2018. godine iznosio je 7,432026 kuna za jedan euro). Eskontna stopa Hrvatske narodne banke za razdoblje do 31. ožujka 2019. godine iznosila je 3% (3% do 31. ožujka 2018. godine). Do 29. lipnja 2013. godine visina službene zatezne kamate iznosila je 15% godišnje, a zatim je smanjena na 12,4%. Dana 1. siječnja 2014. godine dodatno je snižena na 12,35 %. Stopa poreza na dobit iznosila je 18% (18% za 2018. godinu).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. Osnova sastavljanja financijskih izvještaja

a) Izjava o sukladnosti

Financijska izvješća pripravljena su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja („HSFI“) koje objavljuje Odbor za standarde.

(b) Osnova mjerenja

Financijski izvještaji sastavljeni su na načelu povijesnog troška, osim ako nije drukčije navedeno.

(c) Korištenje procjena i prosudbi

Priprema financijskih izvještaja zahtijeva od menadžmenta da daje prosudbe, izvodi procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, prihoda i rashoda. Prosudbe, procjene i pretpostavke koje Uprava napravi, temelje se na najboljim dostupnim informacijama. Stvarni rezultati mogu se razlikovati od procjena.

(d) Načelo vremenske neograničenosti poslovanja

Društvo je na dan 31. ožujka 2019. godine iskazalo dobitak u iznosu od 320.227 kuna, kapital u iznosu 160.614.614 kuna i kratkoročnu imovinu za 84.103.737 kuna više od kratkoročnih obveza.

U listopadu 2018. godine Društvo je refinanciralo kredit u iznosu od 30.000.000 eura prema Sberbank Europe AG i pozajmice vlasnika u iznosu od 7.000.000 eura s novim kreditom Erste Group Bank AG u iznosu od 47.000.000 eura. Dodatni kapital će omogućiti kompaniji da sagradi 4. skladište u poslovnom parku koje je unaprijed iznajmljeno postojećem najmoprimcu.

U sklopu refinanciranja temeljni kapital je smanjen za 137.158.400 HRK da bi se uklonio gubitak prijašnjih godina.

Uprava smatra da je Društvo trenutno odgovarajuće financirano, a prognozirani budući prihodi od zakupa trebali bi Društvu omogućiti ispunjenje njegovih kratkoročnih i dugoročnih obveza. To je i razlog zbog kojeg uprava smatra da financijske izvještaje treba sastaviti na načelu vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. Temeljne računovodstvene politike

Računovodstvene politike prikazane u nastavku dosljedno su primijenjene na sva razdoblja prikazana u sklopu priloženih financijskih izvještaja.

(a) Priznavanje prihoda

Prihodi se iskazuju kad je vjerojatno pritjecanje ekonomskih koristi u Društvo i kada je prihod moguće pouzdano izmjeriti. Prihodi se mjere u visini fer vrijednosti primljene naknade, bez gotovinskih i količinskih popusta, poreza i drugih davanja.

Financijski prihodi sastoje se od kamatnih prihoda i pozitivnih tečajnih razlika. Kamatni prihod iskazuje se u računu dobiti i gubitka kako nastaje primjenom metode efektivne kamate. Pozitivne tečajne razlike iskazane su na neto osnovi.

(b) Rashodi

Troškovi materijala obuhvaćaju troškove uredskog materijala i drugih usluga. Troškovi drugih usluga sastoje se od intelektualnih i marketinških usluga, usluga održavanja i zaštitarskih usluga. Negativne tečajne razlike iz preračunavanja monetarne imovine i monetarnih obveza u stranoj valuti preračunate su primjenom zaključnog tečaja Hrvatske narodne banke na datum bilance i iskazane kao financijski rashod.

Financijski rashodi sastoje se od troškova kamata na zajmove i kredite, negativnih tečajnih razlika i gubitaka uslijed umanjenja vrijednosti financijske imovine i iskazani su u računu dobiti i gubitka. Negativne tečajne razlike iskazane su na neto osnovi.

(c) Ulaganja u nekretnine i investicije u tijeku

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po trošku nabave, umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti. Ulaganja u nekretnine obuhvaćaju ulaganja Društva u nekretnine s namjerom ostvarivanja zarade od najamnine ili porasta tržišne vrijednosti, ali ne i ona ulaganja namijenjena prodaji u sklopu redovnog poslovanja ili u administrativne svrhe. Sva ulaganja u nekretnine, osim imovine u pripremi, amortiziraju se linearnom metodom po propisanim stopama koje trošak nabave otpisuju tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe imovine, kako slijedi:

| | 1.4.2018.- 31.3.2019. | 1.4.2017.- 31.3.2018. |
|--------|------------------------------|------------------------------|
| Zgrade | 3,33% | 3,33% |
| Oprema | 20% | 20% |

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. Temeljne računovodstvene politike (nastavak)

(c) Ulaganja u nekretnine i investicije u tijeku (nastavak)

Korisni vijek imovine i ostatak vrijednosti pregledavaju se, i prilagođavaju, na svaki datum izvještavanja. Prijenosi se vrše s i na ulaganja u nekretnine, kada dođe do promjene u upotrebi, što se očituje prekidom ili početkom korištenja vlasnika. Ulaganja u nekretnine prestaju se priznavati kada je imovina bilo uklonjena ili trajno povučena iz upotrebe ili se ne očekuju buduće ekonomske koristi od korištenja. Dobici i gubici od povlačenja ili otuđenja priznaju se u dobit ili gubitak u godini otuđenja. Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se linearnom metodom kojom se nabavna vrijednost imovine otpisuje tijekom procijenjenog vijeka uporabe. Amortizacija se obračunava za svako sredstvo do njegovog potpunog otpisa ili ostatka vrijednosti ako je značajna. Knjigovodstvena vrijednost nekog sredstva koja je viša od njegove nadoknadive vrijednosti odmah se otpisuje do procijenjene nadoknadive vrijednosti. Dobici i gubici od otuđenja utvrđuju se uspoređivanjem ostvarenih prihoda s knjigovodstvenom vrijednosti i iskazuju u računu dobiti i gubitka.

(d) Potraživanja od kupaca i druga potraživanja

Potraživanja od kupaca iskazuju se i mjere u visini izvorno fakturiranog iznosa, umanjeno za sve nenaplative iznose. Potraživanja sumnjive naplativosti podvrgavaju se procjeni kad naplata više nije vjerojatna.

(e) Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti definirani su kao novac u blagajni, depoziti po viđenju i s ugovornim dospijecem kraćim od tri mjeseca te stanja na računima u bankama.

(f) Oporezivanje

Oporezivanje porezom na dobit temelji se na računovodstvenoj dobiti tekuće godine, korigiranoj na osnovi trajnih i privremenih razlika između oporezive i računovodstvene dobiti. Porez na dobit obračunava se prema hrvatskim fiskalnim propisima. Prijave poreza na dobit koje podnosi Društvo podliježu nadzoru Porezne uprave. Zbog mogućih različitih tumačenja primjene poreznih zakona i propisa, iznosi iskazani u financijskim izvještajima mogu se u budućnosti promijeniti temeljem konačnog rješenja Porezne uprave.

Odgođeni porezi izračunavaju se metodom bilančne obveze. Odgođeni porezi na dobit uzimaju u obzir privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za potrebe izračuna poreza. Odgođena porezna imovina i obveze izračunavaju se korištenjem poreznih stopa koje se očekuju primijeniti na oporezivu dobit u godinama u kojima se očekuje nadoknaditi ili namiriti privremene razlike, a na osnovi poreznih stopa koje su bile na snazi ili su u suštini bile važeće na datum izvještavanja. Odgođena porezna imovina se priznaje do iznosa za koji je vjerojatno da će postojati dostatna oporeziva dobit za koju se odgođena porezna imovina može iskoristiti. Odgođena porezna imovina se pregledava na svaki datum izvještavanja te se umanjuje za iznos za koji više nije vjerojatno da će se porezna imovina iskoristiti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. Temeljne računovodstvene politike (nastavak)

(g) Strane valute

Transakcije iskazane u stranim valutama prvi puta se obračunavaju na način da se iznos u stranoj valuti preračuna primjenom tečaja važećeg na datum transakcije. Monetarna imovina i monetarne obveze iskazane u stranoj valuti preračunavaju se u izvještajnu valutu primjenom zaključnog tečaja izvještajnog razdoblja. Tečajne razlike nastale preračunavanjem transakcija, ponovnim preračunavanjem monetarne imovine i monetarnih obveza u stranoj valuti iskazuju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastale.

(h) Događaji nakon datuma izvještavanja

U financijskim izvještajima prikazuje se utjecaj događaja nakon kraja izvještajnog razdoblja koji pružaju dodatne informacije o položaju Društva na datum bilance (događaji koji imaju za posljedicu usklađenja). Događaji nakon kraja izvještajne godine koji nemaju za posljedicu usklađenja iskazanih stavki objavljuju se u bilješkama ako su materijalni.

(i) Procjene

Sastavljanje financijskih izvještaja nalaže primjenu procjena i pretpostavki koje utječu na iznose iskazane u financijskim izvještajima i bilješkama uz njih. Premda se procjene temelje na najboljem mogućem poznavanju razvoja događaja, stvarni ishodi mogu se razlikovati od procjena. Nadalje, Društvo u sklopu svog redovnog poslovanja izvodi i procjene, koje se odnose, ali nisu ograničene na razdoblje amortizacije i ostatak vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme te nematerijalne imovine, vrijednosno usklađenje zaliha i ispravak vrijednosti potraživanja sumnjive naplate te rezerviranja za primanja zaposlenih, pravne sporove i poreze. Buduće događaje i njihov utjecaj nije moguće sagledati sa sigurnošću.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. PRIHODI

| | 2019. | 2018. |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Prihod od najma | 40.722.614 | 43.214.888 |
| Ostali prihodi | 11.556.456 | 21.646.850 |
| | 52.279.070 | 64.861.738 |

Prihod od najma sastoji se od prihoda koje je Društvo ostvarilo davanjem skladišnih prostora u zakup svojim zakupcima prema uvjetima ugovora o zakupu. Ovi prihodi obuhvaćaju i prihode ostvarene od usluga održavanja zaračunatih zakupcima koji iznose 2.464.968 kuna (2018: 2.157.077).

Ostali poslovni prihodi sastoje se od prihoda od režijskih troškova, osiguranja i troškova opremanja građevinskih objekata prefakturiranih zakupcima.

6. TROŠAK MATERIJALA I USLUGA

| | 2019. | 2018. |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Održavanje | 4.833.720 | 5.164.088 |
| Intelektualne usluge | 11.357.679 | 7.346.416 |
| Materijalni troškovi | 5.761.940 | 5.490.393 |
| Zaštita imovine | 543.378 | 699.436 |
| | 22.496.717 | 18.700.333 |

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

7. OSTALI TROŠKOVI

| | 2019. | 2018. |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bankovne naknade | 384.032 | 27.805 |
| Premije osiguranja | 433.031 | 464.841 |
| Doprinosi i upravne pristojbe | 38.147 | 50.732 |
| Ostali troškovi | 65.078 | 77.754 |
| | 920.288 | 621.132 |

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

8. FINANCIJSKI PRIHODI

| | <u>2019.</u> | <u>2018.</u> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Od trećih strana | | |
| - pozitivne tečajne razlike | 2.292.082 | 6.183.819 |
| Od povezanih strana | | |
| - prihod od kamata | 488.779 | 4.851 |
| - pozitivne tečajne razlike | 247.140 | 1.403.570 |
| | <u>3.028.001</u> | <u>7.592.240</u> |

Pozitivne tečajne razlike ostvarene u transakcijama s trećim stranama odnose se na kredite Erste i Sberbanke te bankovne transakcije koje iznose 2.292.082 kuna.

9. FINANCIJSKI TROŠKOVI

| | <u>2019.</u> | <u>2018.</u> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Od trećih strana | | |
| - trošak kamata | 10.212.522 | 11.625.224 |
| - negativne tečajne razlike | 2.626.623 | 6.449.026 |
| Od povezanih strana | | |
| - negativne tečajne razlike | 35.752 | 1.364.250 |
| | <u>12.874.897</u> | <u>19.438.500</u> |

Trošak kamata i negativne tečajne razlike odnose se na kamatu naplaćenu na kredit od Erste Group Bank AG te Sberbank Europe AG.

Negativne tečajne razlike odnose se na pozajmice Balkan Properties Limited. Balkan Properties Limited nije PPZ-u zaračunao nikakve kamate na kredite koje su mu odobrili za period do 31. ožujka 2019. godine.

10. TROŠAK POREZA NA DOBIT

| | <u>2019.</u> | <u>2018.</u> |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tekući trošak poreza | - | - |
| Odgođena porezna imovina | (934.490) | 1.519.998 |
| | <u>(934.490)</u> | <u>1.519.998</u> |

Odgođena porezna imovina obračunava se na prenesene porezne gubitke za koje Uprava procjenjuje da će pokriti buduću oporezivu dobit. Odgođena porezna imovina priznaje se po stopi od 18%.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. ULAGANJA U NEKRETNINE I IMOVINA U PRIPREMI

| | ULAGANJA U NEKRETNINE | | | Imovina u pripremi | Ukupno |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| | Zemljište | Zgrade | Oprema | | |
| Nabavna vrijednost | | | | | |
| 1. travanj 2018. godine | 6.904.812 | 526.853.061 | 318.101 | 5.499.308 | 539.575.282 |
| Nove nabavke | - | 2.464.802 | 11.126 | 1.065.052 | 3.540.980 |
| Transferi | - | 5.499.308 | - | (5.499.308) | - |
| 31. ožujak 2019. godine | 6.904.812 | 534.817.171 | 329.227 | 1.065.052 | 543.116.262 |
| Akumulirana amortizacija | | | | | |
| 1. travanj 2018. godine | - | 143.324.823 | 302.991 | - | 143.627.814 |
| Trošak za godinu | | | | | |
| 1.4.2018. - 31.3.2019. | - | 17.753.357 | 7.095 | - | 17.760.452 |
| 31. ožujak 2019. godine | - | 161.078.180 | 310.086 | - | 161.388.266 |
| Knjigovodstvena vrijednost | | | | | |
| 31. ožujak 2019. godine | 6.904.812 | 373.738.991 | 19.141 | 1.065.052 | 381.727.996 |
| 31. ožujak 2018. godine | 6.904.812 | 383.528.238 | 15.110 | 5.499.308 | 395.947.468 |

Materijalna imovina Društva je založena kao instrument osiguranja za primljeni kredit od Erste Group Bank AG iznosu od 40.950.000 eura.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

| | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kuehne & Nagel d.o.o | 1.270.481 | 1.260.951 |
| Mercator – H. d.o.o. | - | 104.884 |
| Quehenberger Logistics d.o.o | 663.472 | - |
| Spar Hrvatska d.o.o | 283.736 | 270.959 |
| Ostala potraživanja | 236.572 | 209.830 |
| | 2.454.261 | 1.846.624 |

13. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

| | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stanje na deviznim računima u bankama | 23.213.040 | 24.552.110 |
| Stanje na kunskim računima u bankama | 31.960.947 | 5.927.016 |
| | 55.173.987 | 30.479.126 |

14. TEMELJNI KAPITAL

Balkan Properties Limited je stopostotni vlasnik Duštva na dan 31. ožujka 2019. godine nakon preuzimanja od Mitchell & Orange Services Limited na dan 17. siječnja 2017. godine. Temeljni kapital predstavlja stalna sredstva za poslovanje Društva. Kapital se sastoji od temeljnog kapitala, kapitalnih rezervi i akumuliranih gubitaka. Temeljni kapital sastoji se od jednog udjela koji je u stopostotnom vlasništvu društva Balkan Properties Limited. Temeljni kapital iznosi 160.294.300 kuna (31.3.2018.: 297.452.700 kuna). Smanjenje temeljnog kapitala u iznosu od 137.158.400 kuna se odnosi na pokriće prenesenih gubitaka.

| | Broj udjela | Vrijednost udjela | Ukupna vrijednost | Postotak vlasničkog udjela (%) |
|---------------------------|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Balkan Properties Limited | 1 | 160.294.300 | 160.294.300 | 100% |

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. OBVEZE PREMA BANKAMA

| | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kratkoročne obveze prema bankama | 15.592.622 | 8.918.431 |
| Dugoročne obveze prema bankama | 288.509.696 | 207.371.362 |
| | 304.102.318 | 216.289.793 |
| Analiza dospijeća dugoročnih obveza: | | |
| U roku od godinu dana | 15.592.622 | 8.918.431 |
| Između dvije i pet godina | 288.509.696 | 207.371.362 |
| Dugoročne obveze prema bankama | 304.102.318 | 216.289.793 |

16. OBVEZE PREMA POVEZANIM STRANAMA / DANE POZAJMICE POVEZANIM DRUŠTVIMA

Zajam primljen od Balkan Properties Ltd u iznosu od 7.000.000 eura je otplaćen tokom godine, dok je 3.500.000 eura (26.475.489 HRK) proslijeđeno matičnoj kompaniji uz kamatnu stopu od 4,55% godišnje (dani zajam).

17. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

| | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|--|-------------------|-------------------|
| Obveze prema dobavljačima u zemlji | 1.810.732 | 1.753.066 |
| Obveze prema dobavljačima u inozemstvu | 137.204 | - |
| | 1.947.936 | 1.753.066 |

18. OBRAČUNATI TROŠKOVI

| | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Prihod budućeg razdoblja | 100.804 | 121.565 |
| Rezerviranja za troškove | 1.744.975 | 525.702 |
| | 1.845.779 | 647.267 |

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
Za godinu koja je završila 31. ožujka 2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

19. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine Balkan Properties Limited je jedina povezana strana Društva.

| | 31.3.2019. | 31.3.2018. |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imovina / (Obveze) | | |
| <i>Balkan Properties Limited</i> | 26.475.489 | (52.024.182) |
| Prihodi / (Troškovi) | | |
| <i>Balkan Properties Limited</i> | 735.919 | 1.408.421 |

20. NAKNADE KLJUČNOM MANAGEMENTU

Društvo nema zaposlenika te nije isplaćivalo naknade ključnom managementu.

21. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE I POTENCIJALNE OBVEZE

Nakon datuma bilance nije bilo događaja koji bi utjecali na financijski položaj Društva na datum bilance.
Za godinu završenu 31. ožujka 2019. godine, Društvo nema potencijalnih obveza.

22. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji potpisani su od strane Uprave i odobreni za izdavanje dana 25. srpnja 2019. godine.

Potpisao za i u ime Uprave Društva:

Trevor Cartner

Direktor