

Grupa Quattro logistika d.d.

Konsolidirano godišnje izvješće
za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

| | Stranica |
|---|-----------------|
| Osnovni podaci – Quattro logistika d.d. | 1 |
| Izvešće posloводства | 3 |
| Izjava o primjeni načela kodeksa korporativnog upravljanja | 8 |
| Odgovornost za konsolidirane financijske izvještaje | 9 |
| Izvešće neovisnog revizora | 10 |
| Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti | 17 |
| Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju | 18 |
| Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala | 19 |
| Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima | 20 |
| Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje | 21 |



OSNOVNI PODACI

Petrovaradinska 1 Zagreb, 10000, Hrvatska

info@quattro-logistika.hr

www.quattro-logistika.hr

Uprava – Direktor

Dalibor Fell

Nadzorni Odbor

Hrvoje Zgombić

Karlo Došen

Tomislav Pokaz

Toni Jeličić-Purko

Damir Čukman

Temeljni kapital: 325.000.050,00 kuna

Broj dionica: 32.500.005

OIB: 91855269571

MBS: 081370753

ZSE: QTLG-R-A

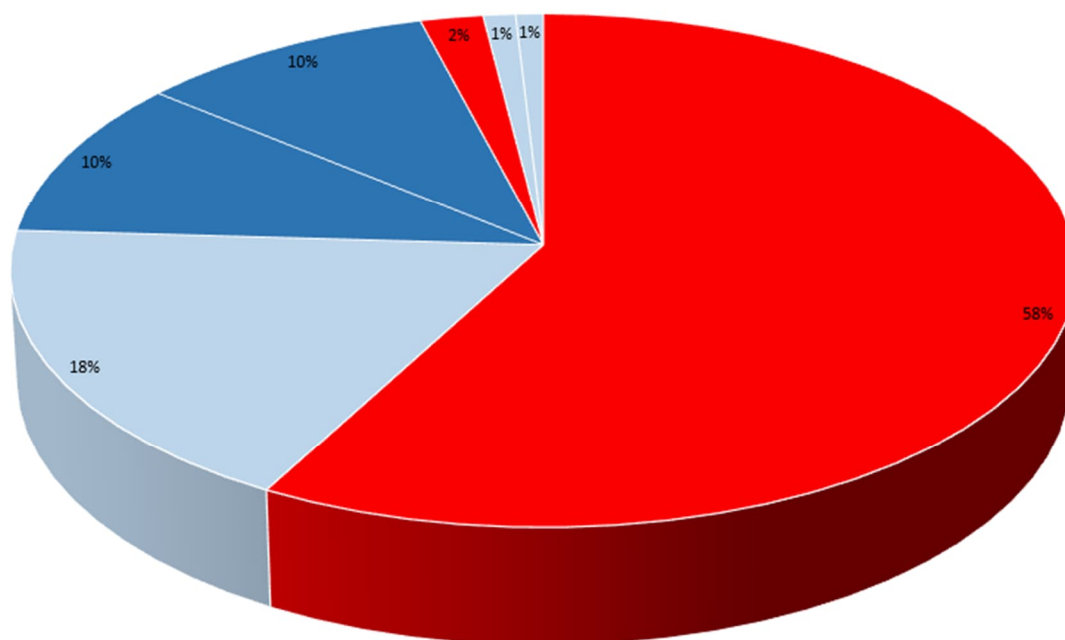
ISIN: HRQTLGRA0001

LEI: 747800C0JEWYWE4YI351

Datum osnivanja: 04. svibnja 2021. godine

- Quattro logistika d.d. („Izdavatelj“) je osnovana i upisana u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 4. svibnja 2021. godine, a dokapitalizacijom u srpnju 2021. godine, većinski vlasnici postali su PBZ CO mirovinski fondovi (60%), Erste Plavi mirovinski fondovi (20%) i Croatia osiguranje d.d. (20%). Glavna djelatnost Izdavatelja je upravljačka djelatnost holding društva.
- Osnovni izvor prihoda Izdavatelja kao holding društva čini dobit po osnovi udjela u ovisnim društvima. Na datum 31. ožujka 2023 jedino Ovisno društvo Izdavatelja je POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. Quattro logistika d.d. je poslovne udjele u Ovisnom društvu stekao dana 14. srpnja 2021. godine te je jedini član Ovisnog društva.
- Osnovna djelatnost Ovisnog društva je poslovanje nekretninama, konkretnije davanje u zakup skladišnog prostora unutar Poslovnog parka Zagreb d.o.o. koje se nalazi u Svetoj Nedelji, na adresi Gospodarska ulica 2.
- Na dan 31. prosinca 2022. Quattro logistika d.d. je zapošljavala 4 radnika (31.12.2021.:1 radnik), dok Poslovni park Zagreb d.o.o. nema zaposlenih u obe godine.
- Jedini član Uprave Izdavatelja (direktor) je Dalibor Fell
- U promatranom razdoblju (2021. i 2022. godina) nije bilo otkupa vlastitih dionica.

Struktura dioničara



| Vlasnik/nositelj računa/Su ovlaštenik/imatelj VP | Stanje pozicija na datum 31.12.2022 | % |
|---|-------------------------------------|---------------|
| ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. (23057039320)/PBZ CO OMF - KATEGORIJA B (99318944138) | 18.820.004 | 57,91 |
| OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B (37688683890) | 5.850.001 | 18,00 |
| CROATIA OSIGURANJE D.D. (26187994862) | 3.270.000 | 10,06 |
| CROATIA OSIGURANJE D.D. (26187994862) (1/1) | 3.230.000 | 9,94 |
| ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. (23057039320)/PBZ CO OMF - KATEGORIJA A (94002620905) | 680.000 | 2,09 |
| OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (21938195883) | 350.000 | 1,08 |
| OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE A (29597039090) | 300.000 | 0,92 |
| Ukupno: | 32.500.005 | 100,00 |

Izvjeshće posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine

Dioničko društvo Quattro logistika d.d. („Društvo“), sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Petrovaradinska 1, osnovano je i upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 4. svibnja 2021. godine. Glavna djelatnost Društva je upravljačka djelatnost holding društva. Osnovni izvor prihoda Izdavatelja kao holding društva čini dobit po osnovi udjela u ovisnim društvima.

Na datum 31. prosinca 2022. godine jedino Ovisno društvo je POSLOVNI PARK ZAGREB d.o.o. Društvo je poslovne udjele u Ovisnom društvu steklo dana 14. srpnja 2021. godine te je jedini član Ovisnog društva. Poduzeće Quattro logistika d.d. postalo je imateljem 100% udjela u Ovisnom Društvu na temelju Ugovora o prijenosu poslovnog udjela, sklopljenog dana 28. lipnja 2021. godine između dotadašnjeg jedinog člana Ovisnog društva, društva BALKAN PROPERTIES LIMITED UK, sa sjedištem u Velikoj Britaniji, kao prenositelja i Quattro logistika d.d. kao stjecatelja poslovnog udjela u Ovisnom Društvu. Ugovorena kupoprodajna cijena u potpunosti je uplaćena.

Sukladno naprijed navedenom Ugovoru o prijenosu poslovnog udjela te nakon ispunjenja svih uvjeta propisanih predmetnim ugovorom, do prijenosa naprijed navedenog poslovnog udjela došlo je dana 14. srpnja 2021. godine te je Quattro logistika d.d. od tog dana jedini član Ovisnog Društva.

Konsolidirani izvještaji uključuju za 2021. godinu: poslovanje društva Quattro logistika d.d. od osnivanja 04. svibnja 2021., a ovisnog društva Poslovni park Zagreb d.o.o. od stjecanja 14. srpnja 2021. godine do 31. prosinca 2021. godine, te prvu punu godinu poslovanja: period od 01. siječnja 2022. – 31. prosinca 2022. godine. Navedene godine tako nisu usporedive.

U promatranom periodu (01. siječnja 2022. – 31. prosinca 2022. godine) ukupni konsolidirani prihodi iznosili su 78.121 tisuća kuna, od čega poslovni prihodi (najvećim dijelom prihodi od zakupa) 65.700 tisuća kuna i financijski prihod 12.421 tisuća kuna. Za isto razdoblje, ukupni rashodi iznosili su 63.468 tisuća kuna, od čega poslovni rashodi 50.176 tisuća kuna te financijski rashodi 13.292 tisuća kuna. Kao rezultat navedenog, dobit prije oporezivanja iznosi 14.653 tisuće kuna, a dobit nakon oporezivanja iznosi 11.091 tisuću kuna.

Ukupna konsolidirana aktiva na 31. prosinca 2022. godine iznosi 747.499 tisuća kuna. U konsolidiranom izvještaju iskazana je fer vrijednost nekretnine (ista je u nekonsolidiranom izvještaju ovisnog društva iskazana po knjigovodstvenoj vrijednosti) po MSFI zahtjevima. Dugotrajna imovina iznosi 675.502 tisuća kuna (90% aktive). Kratkotrajna imovina iznosi 71.998 tisuće kuna (od čega novac i novčani ekvivalenti 67.000 tisuće kuna). Kapital i rezerve iznose 326.177 tisuća kuna (44% aktive). Obveze prema bankama iznose 370.034 tisuće kuna, od čega tekuće dospijee dugoročnog duga (sa uključenim kamatama iz četvrtog kvartala 2022. godine) 18.738 tisuća kuna.

S obzirom da prihode od poslovanja u grupi ostvaruje samo ovisno društvo Poslovni park Zagreb d.o.o., čija je osnovna djelatnost poslovanje nekretninama, konkretnije davanje u zakup skladišnog prostora u vlasništvu Poslovnog parka Zagreb d.o.o. koje se nalazi u Svetoj Nedelji, na adresi Gospodarska ulica 2, te isto ima kontinuitet poslovanja, u nastavku prikazujemo kratki financijski pregled ovisnog društva.

Za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine, Ovisno društvo je ostvarilo ukupni prihod u iznosu 78.121 tisuću kuna, od čega poslovni prihodi 65.700 tisuća kuna (najvećim dijelom prihod od zakupa, zakupu povezanih prihoda i 'service chargea'), a financijski prihod 12.421 tisuću kuna (rezultat pozitivnog efekta refinanciranja, odnosno raskida derivata po kreditu starog kreditora, te pozitivnih tečajnih razlika). Za isto razdoblje, ukupni rashodi iznosili su 56.024 tisuća kuna, od čega poslovni rashodi 40.861 tisuću kuna, a financijski rashod u iznosu 15.163 tisuće kuna. Kao rezultat navedenog, dobit prije oporezivanja (a nakon ostalih dobitaka i gubitaka) iznosi 22.097 tisuća kuna (15.645 tisuća kuna 2021. godine). Dobit nakon oporezivanja za 2022. godinu iznosi 17.097 tisuća kuna (12.828 tisuća kuna 2021. godine).

Izvješće posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine (nastavak)

Za iznos 17.000 tisuća kuna u prosincu 2022. godine donesena je odluka o isplati predujma dividende Društvu Quattro logistika d.d., dok se isplata planira tijekom svibnja 2023. godine. Tijekom 2022. godine isplaćena je dobit dioničarima u iznosu 9.100 tisuća kuna, dok se prema prijedlogu o uporabi dobiti u 2023. godini planira isplata 12.244 tisuće kuna. Dividenda po dionici u 2022. godini iznosila je 0,28 kuna, dok će (prema prijedlogu o uporabi dobiti) u 2023. godini iznositi 0,38 kuna.

Ukupna imovina povećala se sa 470.650 tisuća kuna 31. prosinca 2021. godine na 484.146 tisuća kuna 31. prosinca 2022. godine. Radni kapital je negativan zbog kratkoročnih obveza prema Quattro logistika d.d. u iznosu 70.811 tisuća kuna te na 31. prosinca 2022. godine iznosi 39.423 tisuća kuna (31.388 kad bi pozajmice bile reklasificirane u dugotrajnu imovinu te bi tada koeficijent tekuće likvidnosti iznosio 1,7x). Obveze prema bankama povećale su se sa refinanciranjem i povećanjem glavnice kredita sa 358.547 tisuća na 370.034 tisuće kuna, uz smanjenje tekućeg dijela dugoročnog duga sa 26.288 tisuća kuna na 18.738 tisuće kuna.

Trenutno financiranje uređeno od strane vlasnika, zajedno sa stabilnim poslovanjem, omogućava Ovisnom društvu da dugove servisira u skladu s uvjetima i na vrijeme. Navedeno će pomoći Društvu da samouvjereno gleda u budućnost i da nova poslovna 2023. godina bude još uspješnija.

Ovisno Društvo posluje s pozitivnim rezultatom i cijeli kapacitet je u potpunosti iskorišten, sve četiri postojeće hale su dane u najam. Ukupni kapaciteti iznose približno 100 tisuća m² skladišnih prostora na lokaciji Sv. Nedelja, a koji se koriste za skladištenje robe u ambijentalnom i hlađenom režimu.

Poslovna politika Ovisnog Društva je ugovaranje zakupa s pouzdanim zakupcima na duže razdoblje kako bi se osiguralo da iskorištenost prostora bude potpuna te da se ograniče operativni troškovi putem dugoročnih bankarskih usluga te fiksnih upravljačkih ugovora. Ovisno Društvo identificira, procjenjuje i upravlja poslovnim i financijskim rizicima koji su povezani sa svakim zakupcem (kupcem) te rizicima koji su povezani sa samim davanjem poslovnih i skladišnih prostora u zakup. Uprava Ovisnog Društva smatra da su postupci upravljanja rizicima dovoljni i prikladni kako bi Društvo nastavilo s pozitivnim i vremenski neograničenim poslovanjem.

Tržište logističkih prostora je u 2022. godini obilježeno dodatnim rastom potražnje generiranom porastom internet trgovine, trendovima '*reshoring/nearshoring*', ali i rastom BDP-a kako u Republici Hrvatskoj tako i na području cijele Europske unije. Istovremeno su na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije otvoreni novi kapaciteti koji su zadovoljili dio te potražnje. Također je započeto nekoliko novih projekata kojima se planira gradnja dodatnih skladišnih prostora.

Izdvojeni događaji:

- **Refinanciranje financijskih obveza:** Refinanciran je kredit Poslovnog parka Zagreb d.o.o. po povoljnijim komercijalnim uvjetima, uz povećanje iznosa kredita (*top-up*) i ostvarenje pozitivnog efekta od razvrgavanja ugovorenog derivata, kao i otpuštanja dijela DSRA-e.
- **Listanje na ZSE:** Tijekom lipnja 2022. godine, društvu Quattro logistika d.d. odobren je prospekt u vezi s uvrštenjem na Zagrebačku burzu, temeljem čega je sklopljen Ugovor o uvrštenju financijskih instrumenata na uređeno tržište te je omogućeno obavljanje transakcija financijskim instrumentom pod oznakom QTLG.
- **Promjena revizora:** Tijekom 2022. godine promijenjeno je društvo zaduženo za reviziju financijskih izvještaja te je novi revizor Ernst & Young d.o.o. (bivši Deloitte d.o.o.)
- **Promjena *Facility managera*:** Tijekom godine promijenjen je *facility manager*

Izvješće posloводства za godinu završenu 31.prosinca 2022. godine (nastavak)

Izdvojeni događaji (nastavak):

- **Projekt Solarizacije PPZ-a:** u prvom kvartalu 2022. godine započeta je priprema projekta izgradnje solarne elektrane snage 2,6 MWp. Nakon analiza i ispitivanja, te po ishođenju Elektroenergetske suglasnosti i potpisivanja ugovora o priključenju s HEP-om, potpisan je sa odabranim izvođačem i ugovor o projektiranju i gradnji integrirane sunčane elektrane, te je i dobivena potvrda glavnog projekta od strane HEP-a i prijavljeno gradilište. Radovi su u tijeku, a završetak iste se očekuje u prvoj polovici 2023. godine.
- **Krov Hale 3:** U posljednjem kvartalu 2022. godine počela je sanacija krova na Hali 3. Sanacija je završena u veljači 2023. godine.
- **Promijenjena je poslovna adresa** društva Quattro logistika d.d. s Ivana Lučića 2a na Petrovaradinska 1 te se zaposlenici sada nalaze na adresi logističkog parka - Gospodarska ulica 2 u Svetoj Nedelji.
- **Isplata dobiti:** U rujnu 2022. godine isplaćena je dobit dioničarima u ukupnom iznosu 9.1m kuna
- **Isplata kamata po kreditu između povezanih društava:** Tijekom 2022. godine ishodovana je suglasnost kreditora o isplati i isplaćen najveći dio dospjelih kamata po kreditu između povezanih društava

GLAVNI RIZICI

Rizik poremećaja u poslovanju (Rat u Ukrajini)

Rat u Ukrajini, koji je započeo krajem veljače 2022., može imati značajne negativne posljedice na svjetsko gospodarstvo, što se može negativno odraziti i na Grupi. Uslijed ratnih događanja, nedostatka i rasta cijena energenata i roba općenito može doći do otežanog poslovanja Grupe. Glavni rizik je i dalje otežana opskrba energentima s visokim cijenama energenata za naše klijente. Pored toga visoke cijene energenata utječu i na cijene gradnje i razvoja novih kapaciteta. Kako bi se ostvario zadovoljavajući prinos na nove investicije potrebno je dizati cijene zakupa što ima svoja ograničenja u dužem roku. Vjerojatnost ostvarenja rizika utjecaja rata na poslovanje procjenjuje se kao srednja. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao srednji.

Operativni rizik

Postrojenja kojima upravlja Grupa te oprema koju ista kontrolira mogu biti izloženi kvarovima, nesrećama, neplaniranim prekidima u radu, ograničenjima kapaciteta, curenjima i gubicima, sigurnosnim ugrozama ili fizičkim štetama zbog prirodnih katastrofa (npr. poplave ili potresi), sabotaza, terorizma, računalnih virusa i drugih uzroka. Pojava takvih događaja može negativno utjecati na poštivanje ugovornih obveza prema poslovnim suradnicima. Također, može rezultirati oštećenjem imovine Grupe ili imovine trećih osoba te može prouzročiti prekide s radom ili na drugi način ometati poslovanje Grupe. Sve navedeno može utjecati i na percepciju javnosti o poslovanju Grupe te može utjecati na buduće prihode Grupe. Radi smanjenja izloženosti Grupe takvim rizicima, Grupa redovito provodi održavanja svojih nekretnina te ulaže u opremu. Također, Grupa redovito sklapa ugovore s osiguravateljima. Međutim, u slučaju štetnih slučajeva za koje nisu ugovorene odgovarajuće police osiguranja, ili ako iste nemaju dostatno pokriće, takve okolnosti mogu imati negativan učinak na poslovanje, rezultate poslovanja i financijsko stanje Grupe. Sve navedeno može prouzročiti povremene prekide poslovanja te znatne troškove za Grupi. Vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz kvarove, sabotaza i nesreće je srednja. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupi procjenjuje se kao srednji.

Izješće poslovodstva za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine (nastavak)

GLAVNI RIZICI (NASTAVAK)

Rizici povezani uz gubitak ključnih ugovora

Rizik gubitka ključnih ugovora predstavlja mogućnost da u slučaju gubitka ključnih ugovora će se ta okolnost negativno odraziti na financijski položaj Grupe. Glavna djelatnost Grupe je poslovanje nekretninama, odnosno konkretno davanje logističko-distributivnog prostora u zakup drugoj ugovornoj strani te je Grupa u sklopu obavljanja predmetne djelatnosti sklopila niz višegodišnjih ugovora o zakupu sa zakupnicima. U slučaju da dođe do gubitka, odnosno raskida postojećih ugovora o zakupu, prihodi Grupe bi bili znatno smanjeni, a što bi se općenito negativno odrazilo na financijski položaj Izdavatelja, ali i Grupe. Međutim, Društvo smatra kako bi čak i slučaju gubitka postojećih ugovora u relativno kratkom roku sklopilo ugovore s novim zakupnicima obzirom da je trenutno tržište i općenito potreba za skladišno-distributivnim prostorom u uzlaznom trendu.

Takvo očekivanje svakako potkrjepljuje porast internetske trgovine u odnosu na tradicionalni način kupovine, a što dovodi i do povećane potražnje za skladišno-distributivnim prostorima. Osim internetske trgovine na rast potražnje za dodatnim prostorom pozitivno utječe i promjena načina rada potencijalnih klijenata na način da se očekuje formiranje zaliha roba kako bi se izbjegli viđeni nedostaci robe uzrokovani prekidima globalnih logističkih puteva. Iako trenutno postoji visoka potražnja, srednjoročno zbog moguće/očekivane recesije moguće je da dođe do smanjenja potražnje za novim kapacitetima. Naime, još uvijek visoka inflacija uzrokuje visoke kamatne stope u odnosu na viđeno unazad desetak godina i tek nam preostaje za vidjeti koliko će intenzivno biti potencijalno „hlađenje“ ekonomija.

Sa strane ponude novih prostora iako ima dosta pripremljenih projekata gradnje novih kapaciteta upitno je koliko će se tih projekata ostvariti s obzirom na visoke kamatne stope zaduživanja i visoke cijene gradnje.

Slijedom svega navedenog, vjerojatnost ostvarivanja rizika povezanih uz gubitak ključnih ugovora je srednja. Potencijalni negativan učinak ostvarenja navedenog čimbenika rizika na Grupu procjenjuje se kao srednji.

Valutni rizik

Valutni rizik odnosi se na moguće značajnije promjene tečaja inozemnih valuta koje su značajne za poslovanje Grupe. Grupa od 1.1.2023. cjelokupno poslovanje obavlja u valuti EUR. S obzirom da je s tim datumom EUR uveden kao službena valuta u Republici Hrvatskoj, Društvo procjenjuje da je vjerojatnost ostvarenja valutnog rizika niska. Negativan učinak navedenog rizika na Grupu ocjenjuje se kao niski.

Izloženost cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku novčanog toka

Cjenovni rizik

Cjenovni rizik je rizik promjene cijena sirovina i materijala. Ovom riziku su najviše izloženi proizvođači sa dugim procesom proizvodnje koji ugovore cijene svojih proizvoda i usluga, dok cijene sirovina i materijala za proizvodnju u međuvremenu mogu znatnije porasti. Izdavatelj je ovom riziku najviše izložen prilikom novih kapitalnih ulaganja gdje je trenutno teško fiksirati sve troškove za kapitalne izdatke unaprijed. S obzirom na navedeno i činjenicu kako se troškovi režija zaračunavaju zakupniku sukladno stvarnoj potrošnji, izloženost cjenovnom riziku procjenjuje se kao srednja.

Izvešće posloводства za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine (nastavak)

GLAVNI RIZICI (NASTAVAK)

Izloženost cjenovnom riziku, kreditnom riziku, riziku likvidnosti i riziku novčanog toka (nastavak)

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik neizvršavanja obveza definiranim prema ugovoru. Ovaj rizik predstavlja mogućnost da druga ugovorna strana neće pravovremeno ispuniti svoje ugovorne obveze, a što bi se negativno odrazilo na financijski položaj Grupe. Rizik ostvarenja prihoda vezan je uz potraživanja s osnova zakupnina budući da Ovisno društvo svoje prihode ostvaruje prvenstveno davanjem nekretnina u zakup. Prilikom sklapanja ugovora o zakupu, Ovisno društvo je od zakupnika ishodilo odgovarajuća sredstva osiguranja naplate koja se mogu aktivirati u slučaju neurednog izvršenja obveza zakupnika iz ugovora o zakupu. Međutim, čak i u slučaju raskida ugovora o zakupu s postojećim kupcima, Izdavatelj procjenjuje da bi se u relativno kratkom roku mogli pronaći novi zakupnici obzirom da je potražnja za skladišno-distribucijskim prostorima visoka.

Druga vrsta kreditnog rizika se javlja prilikom kapitalnih ulaganja. Naime Ovisno društvo određene kapitalne izdatke plaća avansno unaprijed prije isporučene robe i izvedenih radova. Međutim tom prilikom traži od svojih dobavljača i izvođača radova određena sredstva osiguranja kako bi se zaštitilo od navedenog rizika. Izloženost kreditnom riziku procjenjuje se kao srednji.

Rizik likvidnosti i rizik novčanog toka

Rizik nelikvidnosti iskazuje se kao rizik da Društvo po dospijeću neće moći ispuniti obveze prema vjerovnicima. Grupa kontinuirano prati planirane i ostvarene novčane tokove te prati dospijeća potraživanja i obveza koje ima prema svojim kupcima i dobavljačima, kreditnim i drugim financijskim institucijama. Osim naprijed navedenog, Grupa održava odgovarajuće rezerve, kontinuirano prati prognoze i stvarne novčane tokove te usklađuje profil dospijeća financijske imovine i obveze. Zaključno, financijska pozicija Grupe ne pokazuje potencijalni deficit likvidnosti. Izloženost riziku likvidnosti iz istog razloga procjenjuje se kao niski.

Više o rizicima Društva u Bilješci 24 – Upravljanje rizicima.

Izjava o primjeni načela kodeksa korporativnog upravljanja

S obzirom da su dionice Quattro logistika d.d. uređeno tržište Zagrebačke burze, Quattro logistika d.d. primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze i Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA). Kodeks je dostupan na internetskim stranicama Zagrebačke burze (zse.hr) i HANFE (hanfa.hr). Društvo ne primjenjuje druge kodekse.

Odstupanja od kodeksa korporativnog upravljanja i objašnjenja u kojem to dijelu čini te razloge toga odstupanja navedena su u Upitniku o primjeni Kodeksa objavljenom na internetskim stranicama Društva.

Unutarnji nadzor u Društvu provode Uprava i Nadzorni odbor te Revizijski odbor pri Nadzornom odboru društva sukladno svojim propisanim ovlaštenjima.

Društvo trenutno ima sedam dioničara. Većinski dioničari su PBZ CO OMF – Kategorija B koji drži 57,91%, CROATIA osiguranje d.d. koji drži 20,00% minus jedna dionica, te ERSTE Plavi OMF Kategorije B koji drži 18,00% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Udjeli navedenih većinskih dioničara predstavljaju 95,91% temeljnog kapitala Društva. Navedeni dioničari mogu zajedno donijeti sve odluke na Glavnoj skupštini za koje je mjerodavnim propisom i/ili Statutom propisano da je za njihovo donošenje potrebna obična ili kvalificirana većina glasova. Dioničar PBZ CO OMF – Kategorija B u mogućnosti je samostalno donijeti odluke za koju je mjerodavnim propisom i/ili Statutom propisano da je za njihovo donošenje potrebna obična većina glasova.

Ne postoji posredno držanje dionica Društva u piramidalnim strukturama i uzajamnim udjelima, imatelji vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole, ograničenjima prava glasa kao što su ograničenja prava glasa na određeni postotak ili broj glasova, vremenska ograničenja za ostvarenje prava glasa ili slučajevi u kojima su u suradnji s društvom financijska prava iz vrijednosnih papira odvojena od držanja tih papira.

Sukladno Statutu Društva ERSTE Plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, OIB: 29597039090, ERSTE Plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, OIB: 37688683890 i Erste Plavi Expert dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 21938195883, imaju pravo zajedno imenovati jednog člana Nadzornog odbora u skladu s člankom 256. stavkom 3. Zakona o trgovačkim društvima, sve dok su svi ili neki od njih evidentirani u središnjem depozitoriju kao dioničari Društva koji zajedno ili pojedinačno drže dionice Društva na koje otpada najmanje 18% (osamnaest posto) temeljnog kapitala Društva.

Ako su radnici Društva, kada je to propisano posebnim zakonom, ovlašteni imenovati predstavnika radnika u Nadzorni odbor, tada će taj predstavnik biti imenovan i opozvan u skladu s posebnim zakonom. Ne postoje druga posebna prava dioničara koja bi se odnosila na imenovanja, odnosno izbora upravljačkih i nadzornih tijela Društva.

Uprava se u 2022. godini sastojala od jednog člana – direktora, g. Dalibor Fella, s prebivalištem u Zagrebu, Januševečka ulica 14, OIB: 04831626413, dok se Nadzorni odbor sastoji od 5 (pet) članova i to Hrvoje Zgombić, iz Zagreba, Dobri dol 49, OIB: 53023529539, predsjednik Nadzornog odbora Društva, Karlo Došen, iz Zagreba, Ulica Josipa Vogrinca, OIB: 81877959293, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora Društva, Damir Čukman, iz Zagreba, Zelenjak 37, OIB: 70742915118., član Nadzornog odbora Društva, Toni Jeličić-Purko, Solin, Ulica don Frane Bulića 78D, Solin, OIB: 02744158158., član Nadzornog odbora Društva, i Tomislav Pokaz, Zagreb, Martićeva ulica 46, OIB: 60114855787, član Nadzornog odbora Društva.

Dalibor Fell
Direktor



Quattro logistika d.d.
Zagreb

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 objektivni 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;
- da se poštuju 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.

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 prijevара i drugih nepravilnosti.

Potpisano u ime Društva i Grupe:

Dalibor Fell

Direktor

27. travnja 2023. godine



Quattro logistika d.d.
Zagreb

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Quattro logistika d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Društva Quattro logistika d.d. (Društvo) i njemu ovisnih društava (zajedno – Grupa), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2022., konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju konsolidirani financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2022., njezinu konsolidiranu financijsku uspješnost i njezine konsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, usvojenima od Europske unije (MSFI-ima, usvojenima od EU).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja*.

Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti (IESBA Kodeks), Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Za pitanje u nastavku, opis o tome kako se naša revizija bavila tim pitanjem, pripremljen je u tom kontekstu.

Ispunili smo obveze opisane u našem izvješću u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja*, uključujući i to pitanje. Sukladno tome, naša revizija uključuje obavljanje postupaka dizajniranih da odgovore na našu procjenu rizika značajnog pogrešnog prikaza u konsolidiranim financijskim izvještajima. Rezultati naših revizijskih postupaka, uključujući postupke provedene kao odgovor na pitanje u nastavku, daju osnovu za izražavanje našeg mišljenja o ovim konsolidiranim financijskim izvještajima.

| Ključna revizijska pitanja | Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje |
|--|--|
| <p>Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine i goodwilla</p> <p>U konsolidiranim financijskim izvještajima opis ključnih prosudbi i procjena u vezi s procjenom umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine i goodwill-a Grupe sadržan je u Bilješci 3 Sažetak značajnih računovodstvenih politika i Bilješci 4 Ključne računovodstvene prosudbe i ključni izvori nesigurnosti procjene. Imovina je sadržana u Bilješci 13 Goodwill i Bilješci 14 Ulaganje u nekretnine.</p> <p>Nakon početnog priznavanja, ulaganje u nekretnine vrednuje se po modelu troška. Procjena fer vrijednosti koristi se u svrhu određivanja nadoknadivog iznosa ulaganja u nekretnine.</p> <p>Određivanje nadoknadivog iznosa, koji predstavlja veću vrijednost od vrijednosti u uporabi i fer vrijednosti umanjenu za troškove prodaje, zahtijeva prosudbu menadžmenta.</p> <p>Uzimajući u obzir gore navedeno i zbog značajne knjigovodstvene vrijednosti, smatramo kako je procjena nadoknadivog iznosa ulaganja u nekretnine i goodwilla ključno revizijsko pitanje.</p> | <p>Revizijski postupci uključivali su razumijevanje procesa umanjenja vrijednosti imovine kao i razumijevanje kontrola unutar procesa.</p> <p>Pregledali smo metodologiju korištenu od strane menadžmenta prilikom procjene knjigovodstvene vrijednosti pojedinog ulaganja u nekretnine i goodwill-a kako bi procijenili da je u skladu s MSFI-ima, usvojenima od EU, te da se dosljedno primjenjuje.</p> <p>Od menadžmenta smo zaprimili izvješće vanjskog procjenitelja. Naši revizijski postupci su uključivali pregled izvješća vanjskog procjenitelja i testiranje ulaznih podataka na uzorku, uz pomoć internih stručnjaka za vrednovanje. Kao dio provedenih revizorskih postupaka, ocijenili smo sposobnost i objektivnost vanjskih procjenitelja.</p> <p>Također, ocijenili smo primjerenost relevantnih objava u konsolidiranim financijskim izvještajima, te njihovu usklađenost sa MSFI-ima, usvojenima od EU.</p> |

Ostala pitanja

Reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za godinu završenu 31. prosinca 2021. obavio je drugi revizor koji je dana 15. lipnja 2022. godine izdao revizorsko mišljenje bez rezerve.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvješće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključene u Godišnje izvješće Grupe, ali ne uključuju konsolidirane financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima. Naše mišljenje o konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

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

U pogledu Izvešća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvešće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21. i 24. Zakona o računovodstvu i sadrži li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja podatke iz članka 22. i 24. Zakona o računovodstvu.

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

1. su informacije u priloženom Izvešću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim konsolidiranim financijskim izvještajima;
2. je priloženo Izvešće posloводства sastavljeno u skladu sa člankom 21. i 24. Zakona o računovodstvu; te
3. priložena Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 22. i 24. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Grupe i njezinog okruženja stečenog u okviru revizije konsolidiranih financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvešću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

Odgovornosti uprave i Revizorskog odbora za konsolidirane financijske izvještaje

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

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

Revizorski odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovila Grupa.

Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja

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

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

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dovoljno odgovarajućih revizijskih dokaza u vezi financijskih informacija subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe za izražavanje mišljenja o konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadzor i izvedbu grupne revizije. Jedini smo odgovorni za izražavanje našeg mišljenja.

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

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

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

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

U skladu s člankom 10. stavka 2. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća, u našem izvješću neovisnog revizora dajemo sljedeće informacije koje su potrebne nastavno na zahtjeve MReVS:

Imenovanje revizora i razdoblje angažmana

Inicijalno smo imenovani revizorom Društva 25. kolovoza 2022. godine, što predstavlja neprekidan angažman od 1 godine.

Dosljednost s Dodatnim izvještajem Revizorskom odboru

Potvrđujemo da je naše revizorsko mišljenje o konsolidiranim financijskim izvještajima u skladu s dodatnim izvješćem Revizorskom odboru Društva koji smo izdali na 25. travnja 2023. u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća.

Pružanje nerevizijskih usluga

Izjavljujemo da Društvu i njegovim kontroliranim tvrtkama u Europskoj uniji nismo pružali zabranjene nerevizijske usluge navedene u članku 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća. Nadalje, nismo pružili ni ostale nerevizijske usluge Društvu i njegovim kontroliranim tvrtkama koje nisu objavljene u konsolidiranim financijskim izvještajima.

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

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

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci QuattroGrupa-2022-12-31.zip, u svim značajnim odrednicama pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti uprave i Revizorskog odbora

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

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

Uprava Društva također je odgovorna za:

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

Revizorski odbor je odgovoran za nadzor pripreme konsolidiranih financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

Odgovornosti revizora

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

Obavljeni postupci

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

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

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

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

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

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

Zaključak

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, konsolidirani financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom izvješću neovisnog revizora za priložene konsolidirane financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Filip Hitrec.



Filip Hitrec
Partner i ovlaštenu revizor

ERNST & YOUNG
d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 50

27. travnja 2023. godine

Ernst & Young d.o.o.
Radnička cesta 50
10000 Zagreb
Republika Hrvatska

Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | Bilješka | 4. svibnja 2021. – 31. prosinca 2021. | 1. Siječnja 2022. – 31. prosinca 2022. |
|---|----------|---------------------------------------|--|
| Prihodi od zakupa | 5 | 25.311.306 | 55.628.022 |
| Ostali poslovni prihodi | 5 | 4.842.495 | 10.071.723 |
| Troškovi materijala i usluga | 6 | (11.635.360) | (21.082.054) |
| Troškovi zaposlenika | 8 | (408.782) | (2.326.289) |
| Ostali troškovi | 7 | (1.668.177) | (982.548) |
| Amortizacija | 14 | (11.827.891) | (25.785.292) |
| Ukidanje gubitaka od umanjenja vrijednosti financijske imovine | | 99.698 | - |
| Ostali dobici | 9 | 1.247.610 | 7.730.759 |
| Financijski prihodi | 9 | 907.245 | 4.690.707 |
| Financijski rashodi | 10 | (6.909.945) | (13.291.710) |
| Gubitak prije oporezivanja | | (41.801) | 14.653.318 |
| Porez na dobit | 11 | (772.778) | (3.561.503) |
| Dobit/(Gubitak) tekuće godine | | (814.579) | 11.091.815 |
| Ostala sveobuhvatna dobit za godinu | | - | - |
| Ukupni sveobuhvatna dobit/ (gubitak) | | (814.579) | 11.091.815 |
| Namijenjen | | | |
| Dioničarima Društva | | (814.579) | 11.091.815 |
| Vlasnicima nekontrolirajućih udjela | | - | - |
| Ukupni sveobuhvatni dobitak/(gubitak) koja se može pripisati: | | | |
| Vlasnicima Društva | | (814.579) | 11.091.815 |
| Vlasnicima nekontrolirajućih udjela | | - | - |
| Zarada po dionici | | | |
| Osnovna | | (0,0251) | 0,3413 |
| Razrijeđena | | (0,0251) | 0,3413 |

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

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | Bilješka | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| DUGOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Goodwill | 13 | 29.801.197 | 29.801.197 |
| Ulaganje u nekretnine | 14 | 646.239.581 | 638.756.890 |
| Dugotrajna financijska imovina | 21 | - | 6.941.996 |
| Odgođena porezna imovina | 11 | 536.058 | 1.736 |
| | | 676.576.836 | 675.501.819 |
| KRATKOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Potraživanja od kupaca | 15 | 3.841.726 | 233.901 |
| Ostala imovina | 17 | 4.310.804 | 4.763.931 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 16 | 53.685.792 | 66.999.691 |
| Ukupno kratkotrajna imovina: | | 61.838.322 | 71.997.523 |
| | | 738.415.158 | 747.499.342 |
| UKUPNA IMOVINA | | | |
| KAPITAL I REZERVE | | | |
| Temeljni dionički kapital | 18 | 325.000.050 | 325.000.050 |
| Zakonske Rezerve | 18 | - | 491.856 |
| Zadržana dobit/Preneseni gubitak | | (814.579) | 685.378 |
| Ukupno kapital I rezerve | | 324.185.471 | 326.177.284 |
| DUGOROČNE OBVEZE | | | |
| Obveze prema bankama | 19 | 332.259.091 | 351.296.062 |
| Odgođena porezna obveza | 11 | 42.835.860 | 41.885.506 |
| | | 375.094.951 | 393.181.568 |
| KRATKOROČNE OBVEZE | | | |
| Obveze prema bankama | 19 | 23.453.583 | 18.737.516 |
| Izvedeni financijski instrumenti | 21 | 2.834.592 | - |
| Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 20 | - | 822.570 |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 20 | 10.596.947 | 4.772.992 |
| Obveze prema zaposlenima | | 140.111 | 99.803 |
| Obveze za poreze i doprinose | 20 | 1.390.860 | 881.814 |
| Obveza za porez na dobit | | 718.643 | 2.825.795 |
| | | 39.134.736 | 28.140.490 |
| | | 738.415.158 | 747.499.342 |

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

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | Temeljni dionički kapital | Rezerve | Zadržana dobit/ Preneseni gubitak | Ukupni kapital i rezerve |
|----------------------------------|--|----------------|--|---|
| 4. svibnja 2021. | - | - | - | - |
| Povećanje temeljnog kapitala | 325.000.050 | . | - | 325.000.050 |
| Ukupno sveobuhvatni gubitak | - | - | (814.579) | (814.579) |
| 1. siječnja 2022. | 325.000.050 | - | (814.579) | 324.185.471 |
| Povećanje rezervi | - | 491.856 | - | 491.856 |
| Isplata dobiti | - | - | (9.591.858) | (9.591.858) |
| Ukupno sveobuhvatni dobitak | - | - | 11.091.815 | 11.091.815 |
| Na dan 31. prosinca 2022. | 325.000.050 | 491.856 | 685.378 | 326.177.284 |

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

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

| | 4.5.2021. | 1.1.2022. |
|---|----------------------|---------------------|
| | - | - |
| | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Rezultat razdoblja nakon oporezivanja | (814.579) | 11.091.815 |
| <i>Prilagodbe za:</i> | | |
| Neto negativne tečajne razlike | 1.383.203 | 790.542 |
| Neto kamatni trošak | 4.619.496 | 7.810.461 |
| Trošak poreza na dobit | 772.778 | 3.561.503 |
| Amortizacija | 11.827.891 | 25.785.292 |
| Ukidanje gubitaka od umanjenja vrijednosti | (99.698) | - |
| Dobitak fer vrijednosti na izvedenicama | (1.247.610) | (7.730.759) |
| Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti prije promjena obrtnog kapitala | 16.441.481 | 41.308.854 |
| Povećanje ili smanjenje obveza | 3.101.020 | (5.041.693) |
| Povećanje ili smanjenje potraživanja | 850.781 | 3.154.698 |
| Novac ostvaren poslovanjem | 20.393.282 | 39.421.859 |
| Plaćena kamata | (5.078.549) | (3.564.559) |
| Plaćeni porez | - | (735.708) |
| NETO NOVAC IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI | 15.314.733 | 35.121.592 |
| Novčani tokovi iz Investicijskih aktivnosti | | |
| Izdaci za nabavu dugotrajne imovine | (7.704.033) | (18.302.600) |
| Primici i izdaci od depozita | 11.713.980 | (6.941.996) |
| Izdaci za stjecanje ovisnog društva, neto od stečenog novca | (278.529.279) | - |
| NETO NOVAC IZ INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI | (274.519.332) | (25.244.596) |
| Novčani tokovi iz Financijskih aktivnosti | | |
| Povećanje kredita | - | 22.443.967 |
| Otplata kredita | (12.109.659) | (9.907.063) |
| Novčani izdaci za isplatu dividendi | - | (9.100.001) |
| Povećanje temeljnog kapitala | 325.000.050 | - |
| NETO NOVAC IZ FINACIJSKIH AKTIVNOSTI | 312.890.391 | 3.436.903 |
| Neto povećanje novca i novčanih ekvivalenata | 53.685.792 | 13.313.899 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku godine | - | 53.685.792 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine | 53.685.792 | 66.999.691 |

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

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, Ivana Lučića 2a (s današnjom adresom Petrovaradinska 1), Republika Hrvatska, 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 četiri zaposlenika na dan 31. prosinca 2022. godine (31. prosinca 2021.: jedan zaposlenik).

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

Standardi, dodaci i tumačenja postojećih standarda

Usvojene računovodstvene politike su u skladu s računovodstvenim politikama prethodne financijske godine, osim izmjena navedenih u nastavku koje su rezultat izmjena i dopuna Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MSFI), a usvojeni su od strane Grupe od 1. siječnja 2022.:

- **Izmjene i dopune MSFI 3 Poslovna spajanja, MRS 16 Nekretnine, postrojenja i oprema, MRS 37 Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina** te ciklus **Godišnjih poboljšanja MSFI-ja 2018-2020 (Izmjene i dopune)**, svi izdani 14. svibnja 2020. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine).

Usvajanje spomenutih standarda i tumačenja nije imalo značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

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

Na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja, sljedeći standardi, izmjene i tumačenja koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde nisu još na snazi.

- **Izmjene i dopune MRS 12 Porez na dobit:** Odgođen porez vezan za imovinu i obveze nastale iz pojedinačne transakcije, objavljeno 7. svibnja 2021. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).
- **Izmjene i dopune MRS 1 Prezentiranje financijskih izvještaja** i MSFI smjernica 2: Objava računovodstvenih politika, objavljeno 12. veljače 2021. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).
- **Izmjene i dopune MRS 8 Računovodstvene politike, promjene u računovodstvenim procjenama i pogreškama:** Definicija računovodstvenih procjena, objavljeno 12. veljače 2021. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).

Na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja, sljedeći standardi, prerade i tumačenja koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde nisu usvojeni u Europskoj uniji:

- **Izmjene i dopune MRS 1 Prezentiranje financijskih izvještaja, Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih,** izdan 23. siječnja 2020. godine i dopunjen 15. srpnja 2020.
- **Izmjene i dopune MSFI 16 Najmovi:** Obveza za najam u povratnom najmu, izdan 22. rujna 2022.

Grupa ne očekuje da će usvajanje spomenutih standarda i tumačenja imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

I. Osnove sastavljanja

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu 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. Konsolidirani izvještaji uključuju za 2021. godinu: poslovanje društva Quattro logistika d.d. od osnivanja 04. svibnja 2021., a ovisnog društva Poslovni park Zagreb d.o.o. od stjecanja 14. srpnja 2021. godine do 31. prosinca 2021. godine, te prvu punu godinu poslovanja: period od 01. siječnja 2022. – 31. prosinca 2022. godine. Za detalje osnivanja, vidjeti bilješku 1.

Osnove mjerenja

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu 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, Grupa 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

II. Vremenska neograničenost poslovanja

Grupa je za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine ostvarila dobitak nakon oporezivanja u iznosu od 11.091.815 kuna. 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 pretpostavka o vremenski neograničenom poslovanju primjerena kao osnova za pripremu financijskih izvještaja.

III. Funkcionalna i prezentacijska valuta

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu prikazani su u kunama. Službeni tečaj za EUR, odnosno srednji tečaj Hrvatske narodne banke na 31. prosinca 2022. iznosio je 7,5345 kuna za 1 EUR. (31.12.2021 iznosio je 7,517174 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 godinu 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 koje je završilo 31. prosinca 2022. 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 trenutnu mogućnost usmjeravati relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti odluke, što uključuje način glasanja na prethodnim skupštinama dioničara.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

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 stečnikom. 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;

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

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 *goodwill*a. 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

IV. Osnova konsolidacije (nastavak)

I. Poslovna spajanja (nastavak)

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.

II. Goodwill

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

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 nadoknativi iznos jedinice koja stvara novac niži od njezinog knjigovodstvenog iznosa, gubitak nastao umanjenjem prvo se raspoređuje tako da se umani 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.

Ako do kraja izvještajnog razdoblja u kojem je došlo do poslovnog spajanja prvo knjiženje spajanja nije dovršeno, stjecatelj je dužan u svojim financijskim izvještajima iskazati provizorne iznose za stavke koje nisu do kraja obračunate. U razdoblju mjerenja stjecatelj je dužan retroaktivno uskladiti provizorne iznose koje je priznao na datum stjecanja u skladu sa saznanjima o novim činjenicama i okolnostima koje su postojale na datum stjecanja i koje bi, da je imao saznanja o njima, utjecale na mjerenje iznosa priznatih na taj datum. U razdoblju mjerenja stjecatelj je također dužan priznati dodatnu imovinu ili dodatne obveze ako je stekao saznanja o novim činjenicama i okolnostima koje su postojale na datum stjecanja i koje bi, da je imao saznanja o njima, imale za posljedicu priznavanje te imovine odnosno tih obveza na datum stjecanja. Razdoblje mjerenja prestaje čim stjecatelj stekne informacije koje je tražio o činjenicama i okolnostima koje su postojale na datum stjecanja ili je obaviješten da više informacija nije moguće dobiti. Međutim, razdoblje mjerenja ne smije biti dulje od godinu dana od datuma stjecanja. Razdoblje mjerenja je razdoblje nakon datuma stjecanja tijekom kojeg stjecatelj smije uskladiti provizorne iznose koje je priznao na temelju poslovnog spajanja.

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

IV. Osnova konsolidacije (nastavak)

II. Goodwill (nastavak)

Razdoblje mjerenja daje stjecatelju dovoljno vremena da prikupi informacije koje su neophodne za utvrđivanje i mjerenje sljedećih stavki na datum stjecanja u skladu sa zahtjevima ovog MSFI-ja:

- (a) utvrdive stečene imovine, preuzetih obveza i nekontrolirajućeg interesa u stečeniku;
- (b) naknade prenesene za stečenika (ili nekog drugog iznosa korištenog u mjerenju goodwilla);
- (c) kod poslovnog spajanja koje se odvija u fazama, vlasničkog udjela koji je stjecatelj ranije imao u stečeniku; i
- (d) goodwilla ili dobiti ostvarene povoljnom kupnjom.

Stjecatelj je dužan razmotriti sve relevantne čimbenike kako bi utvrdio bi li informacije dobivene nakon datuma stjecanja trebale imati za posljedicu usklađenje priznatih provizornih iznosa ili su one posljedica događaja koji se zbio nakon datuma stjecanja. Relevantni čimbenici uključuju podatke o tome kada su dodatne informacije dobivene i je li stjecatelj u mogućnosti utvrditi razlog promjene provizornih iznosa. Izgledi su da će informacija dobivena u kratkom roku nakon datuma stjecanja bolje odražavati okolnosti koje su postojale na datum stjecanja nego informacija dobivena nekoliko mjeseci kasnije. Stjecatelj priznaje povećanje (smanjenje) provizornog iznosa nekog utvrdivog sredstva (utvrdive obveze) kroz smanjenje (povećanje) goodwilla.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

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 Grupe su:

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

Prihodi od zakupa

Prihodi od zakupa koji proizlaze iz zakupa 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 zakupa ili za nadoknadu dotrajalosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku kada nastane pravo na njihov primitak.

Održavanje koje se odnosi na objekte u zakupu

Za nekretnine klasificirane kao Ulaganje u nekretnine, a koje se drže radi ostvarivanja prihoda od zakupa, 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(b) Troškovi materijala i usluga te ostali troškovi

Troškovi predstavljaju smanjenje ekonomskih koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili korištenja imovine ili stvaranja obveza i priznaju se u periodu u kojem su nastali. 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(f) Ulaganje u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se na poslovne prostore i predstavljaju imovinu koju Grupa 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 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. prosinca 2022. godine | 31. prosinca 2021. godine |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Građevina | 3,33% | 3,33% |
| Oprema | 20% | 20% |

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

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

Umanjenje vrijednosti 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 izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

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 niži. 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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

(i) Financijski instrumenti

Financijska imovina i financijske obveze priznaju se u izvještaju o financijskom položaju Grupe kada Grupa 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 račun dobiti i gubitka) 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 izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

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 mjeri 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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

- na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani priljevi koji se isključivo odnose na plaćanje glavnice te kamate na nepodmirenu glavnice.

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete 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 glavnice.

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.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa priznaje rezervacija za umanjeње 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 trenutnog 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

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.

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. prosinca 2022. godine, Grupa nije imala slučajeve naplate nakon otpisa (Na dan 31. prosinca 2021. godine Grupa nije imala 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

Prestanak priznavanja financijske imovine (nastavak)

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.

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

Ugrađene izvedenice (nastavak)

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.

(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.

(k) Oporezivanje

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

i. Tekući porez

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. 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.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

3. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (NASTAVAK)

(i) Financijski instrumenti (nastavak)

(k) Oporezivanje

ii. Odgođeni porez (nastavak)

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.

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.

(n) Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće. U odvojenom izvještaju o financijskom položaju su prekoračenja po bankovnim računima uključena u kratkoročne obveze.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

4. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I KLJUČNI IZVORI NESIGURNOSTI PROCJENE

Pri primjeni računovodstvenih politika Grupe, koje su opisane u bilješci 3, 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 14.

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. prosinca 2022. | 31. prosinca 2021. |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Građevina | 3,33% | 3,33% |
| Oprema | 20% | 20% |

Imovina u izgradnji i predujmovi dani za kupnju nekretnina klasificiranih kao ulaganje u nekretnine ne amortiziraju se. Metode amortizacije, korisni vijekovi i preostale vrijednosti revidiraju se na svaki datum izvješćivanja i po potrebi prilagođavaju. Za detalje vidjeti bilješku 14.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

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, 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. Za detalje vidjeti bilješku 14.

Izračun rezervacija za umanjenje vrijednosti

Bilješka 3 i) opisuje vrednovanje očekivanih kreditnih gubitaka, i kako Grupa 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 64.504 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 15 i 24.

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 podacima navedene su u bilješci 24.

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

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

Mjerenja fer vrijednosti i procesi vrednovanja (nastavak)

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 protok 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 Grupa 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 zakupcima za navedene usluge. Stoga je Grupa zaključila kako je u ulozi principala u ovim ugovorima.

Za detalje vidjeti bilješku 5.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

5. PRIHODI

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | – | – |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Prihodi od zakupa | 25.311.306 | 55.628.022 |
| Ostali poslovni prihodi | 4.842.495 | 10.071.723 |
| | 30.153.801 | 65.699.745 |

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 2 do 10 godina.

Prihod od zakupa također uključuje prihod od usluga održavanja prefakturiranih zakupcima u ukupnom iznosu od 3.965.895 kuna.(u 2021. iznosilo je 449.764 kuna).

Ne postoje potencijalni prihodi od najma uključeni u Prihod od najma i ne postoje varijabilna plaćanja najma. Grupa tijekom 2021. godine nije odobrila naknadne poticaje/popuste/odobrenja zakupcima, dok je u 2022. godini taj iznos iznosio 195.524 kune zbog radova zakupodavca u prostoru danom u zakup.

Buduća minimalna potraživanja od zakupa bez mogućnosti otkazivanja su kako slijedi.

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|---|--------------------|--------------------|
| | – | – |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| U roku jedne godine | 39.435.597 | 56.247.405 |
| Preko jedne godine, ali ne više od pet godina | 89.280.983 | 163.972.045 |
| Preko pet godina | 46.761.509 | 5.475.131 |
| | 175.478.089 | 225.694.581 |

Buduća minimalna potraživanja prikazana su s 31. prosinca 2022. godine, temeljem trenutno potpisanih ugovora. 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.

Ostali poslovni prihodi:

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | – | – |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Struja | 3.568.896 | 7.719.975 |
| Plin | - | 1.229.001 |
| Voda | - | 170.873 |
| Naknade za raskid | 684.815 | - |
| Ostalo | 588.784 | 951.874 |
| | 4.842.495 | 10.071.723 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

5. PRIHODI (NASTAVAK)

Informacije o ključnim zakupcima

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|--------------|--------------------|--------------------|
| | – | – |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Kupac 1 | 6.827.486 | 16.178.990 |
| Kupac 2 | 6.694.091 | 15.878.109 |
| Kupac 3 | 4.522.173 | 11.352.168 |
| Ostali kupci | 7.267.556 | 12.219.755 |
| | 25.311.306 | 55.628.022 |

Postoje ključni kupci koji pojedinačno generiraju preko 10% godišnjih prihoda grupe.

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. | 1.siječnja 2022. |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| | – | – |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Intelektualne usluge | 5.477.953 | 9.764.830 |
| Trošak materijala | 3.936.740 | 8.820.985 |
| Održavanje | 1.865.707 | 2.203.619 |
| Ostalo | 354.960 | 292.620 |
| | 11.635.360 | 21.082.054 |

Najznačajnija kategorija troškova materijala su troškovi električne energije i plina. Usluge održavanja odnose se na usluge tjelesne zaštite i troškove tehničkog održavanja, koji ne zadovoljavaju uvjete za kapitalizaciju. Intelektualne usluge odnose se najvećem dijelom na troškove povezane uz trošak refinanciranja kreditnih obveza i trošak *facility i asset managera*, a uključuju i usluge odvjetnika i javnih bilježnika, usluge savjetovanja, knjigovodstvene usluge, usluge revizije i ostalo.

Društvo ERNST & YOUNG d.o.o. uz usluge zakonske revizije nije pružalo druge usluge Grupi. Naknada za usluge revizije u 2022. godini iznosi 225 tisuća kuna.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

7. OSTALI TROŠKOVI

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|--|--------------------|--------------------|
| | - | - |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Bankovne naknade i premije osiguranja | 1.548.089 | 521.178 |
| Naknadno odobreni rabati | - | 195.524 |
| Doprinosi i upravne pristojbe | 22.366 | 185.972 |
| Troškovi službenih putovanja i naknada | 2.828 | 42.054 |
| Troškovi reprezentacije | 46.315 | 29.760 |
| Ostali troškovi | 48.579 | 8.060 |
| | 1.668.177 | 982.548 |

8. TROŠKOVI ZAPOSLENIKA

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | - | - |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Trošak plaća | 136.148 | 1.267.677 |
| Trošak poreza i prireza | 38.967 | 482.010 |
| Trošak doprinosa na plaće | 35.633 | 324.546 |
| Trošak doprinosa iz plaće | 40.843 | 252.056 |
| Trošak drugog dohotka | 154.248 | - |
| Ostali troškovi | 2.943 | - |
| | 408.782 | 2.326.289 |

Trošak drugog dohotka i ostali troškovi su reklasificirani u ostale troškove u 2022. godini. Prosječan broj zaposlenika tijekom 2022. godine je 2 zaposlenika (2021.: 1 zaposlenik).

9. FINANCIJSKI PRIHODI

| | 4. svibnja 2021. | 1.siječnja 2022. |
|--|--------------------|--------------------|
| | - | - |
| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
| Realizirani dobiti od financijskih instrumenata | - | 7.730.759 |
| Pozitivne tečajne razlike | 907.149 | 4.690.103 |
| Kamatni prihodi | 96 | 604 |
| Nerealizirani dobiti od financijski instrumenata | 1.347.308 | - |
| | 2.254.553 | 12.421.466 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

10. FINANCIJSKI RASHODI

| | 4. svibnja 2021. | 1. siječnja 2022. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | – | – |
| | <u>31. prosinca 2021.</u> | <u>31. prosinca 2022.</u> |
| Rashodi od kamata – posudbe (bilješka 19) | 4.106.259 | 7.811.065 |
| Negativne tečajne razlike | 2.290.352 | 5.480.645 |
| Rashodi od kamata – izvedeni financijski instrumenti (bilješka 21) | 513.334 | - |
| | <u>6.909.945</u> | <u>13.291.710</u> |

11. POREZ NA DOBIT I ODGOĐENA POREZNA OBVEZA

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.- 31.12.2021. | 1.1.2022.- 31.12.2022. |
|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Porez na dobit: | | |
| Tekući porez | 1.214.629 | 3.977.536 |
| Odgođeni porez, neto | (441.851) | (416.033) |
| | <u>772.778</u> | <u>3.561.503</u> |

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

| | 2021 | 2022 |
|--|------------------------|--------------------------|
| Rezultat prije oporezivanja | <u>(41.801)</u> | <u>14.653.318</u> |
| Porez na dobit po stopi od 18% ovisnog društva | 1.214.629 | 3.977.536 |
| Otpuštena odgođena porezna imovina | - | 534.321 |
| Učinak odgođenih poreza uslijed stjecanja | (441.851) | (950.354) |
| Porez na dobit | <u>772.778</u> | <u>3.561.503</u> |

Efektivna porezna stopa je 24,31%.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

11. POREZ NA DOBIT I ODGOĐENA POREZNA OBVEZA (NASTAVAK)

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 | 734.797 | 778.574 |
| <i>Promjena kroz razdoblje</i> | <i>(17.946)</i> | <i>(224.570)</i> | <i>(242.516)</i> |
| Na 31. prosinca 2021. | 25.831 | 510.227 | 536.058 |

| | Vrednovanje financijske imovine | Vrednovanje financijskih instrumenata po FVDG | Ukupno |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|------------------|
| Na 1. siječnja 2022. | 25.831 | 510.227 | 536.058 |
| <i>Promjena kroz razdoblje</i> | <i>(24.095)</i> | <i>(510.227)</i> | <i>(534.322)</i> |
| Na 31. prosinca 2022. | 1.736 | - | 1.736 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

11. POREZ NA DOBIT I ODGOĐENA POREZNA OBVEZA (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 23.

Tablica u nastavku predstavlja njena kretanja tijekom prethodnog razdoblja:

| | Ukupno |
|--|-------------------|
| Na 4. svibnja 2021. | - |
| Efekt odgođene porezne obveze iz alokacije kupoprodajne cijene | 43.277.711 |
| <i>Promjena kroz razdoblje</i> | <i>(441.851)</i> |
| Na 31. prosinca 2021. | 42.835.860 |

Tablica u nastavku predstavlja njena kretanja tijekom tekućeg razdoblja:

| | Ukupno |
|--|-------------------|
| Na 1. siječnja 2022. | - |
| Efekt odgođene porezne obveze iz alokacije kupoprodajne cijene | 42.835.860 |
| <i>Promjena kroz razdoblje</i> | <i>(950.354)</i> |
| Na 31. prosinca 2022. | 41.885.506 |

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

12. ZARADA PO DIONICI

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

| | 04.05.2021. – 31.12.2021. | 01.01.2022. – 31.12.2022. |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Zarada | | |
| Zarada za potrebe osnovne zarade po dionici neto dobit koja se može pripisati vlasnicima Društva | (814.579) | 11.091.815 |
| Učinak razrijeđenih potencijalnih redovnih dionica: | - | - |
| Zarada za potrebe razrijeđene zarade po dionici | (814.579) | 11.091.815 |
| | 2021. | 2022. |
| Broj dionica | | |
| Ponderirani prosječni broj redovnih dionica za potrebe osnovne zarade po dionici | 32.500.005 | 32.500.005 |
| Učinak razrijeđenih potencijalnih redovnih dionica | - | - |
| | 32.500.005 | 32.500.005 |
| | 2021. | 2022. |
| Osnovna zarada po dionici: | (0,0251) | 0,3413 |
| Razrijeđena zarada po dionici: | (0.0251) | 0,3413 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

13. GOODWILL

Nabavna vrijednost

4. svibnja 2021.

-

Priznato pri stjecanju

29.801.197

31. prosinca 2021.

29.801.197

Nabavna vrijednost

1. siječnja 2022.

29.801.197

Ispravak vrijednosti

-

31. prosinca 2022.

29.801.197

U poslovnom spajanju iz bilješke 23, 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 nadoknativa 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.

Kako je navedeno u bilješci 3, IV. *Osnova konsolidacije*, II. *Goodwill*, stjecatelj je dužan razmotriti sve relevantne čimbenike kako bi utvrdio bi li informacije dobivene nakon datuma stjecanja trebale imati za posljedicu usklađenje priznatih provizornih iznosa ili su one posljedica događaja koji se zbio nakon datuma stjecanja. Relevantni čimbenici uključuju podatke o tome kada su dodatne informacije dobivene i je li stjecatelj u mogućnosti utvrditi razlog promjene provizornih iznosa. Izgledi su da će informacija dobivena u kratkom roku nakon datuma stjecanja bolje odražavati okolnosti koje su postojale na datum stjecanja nego informacija dobivena nekoliko mjeseci kasnije. Stjecatelj priznaje povećanje (smanjenje) provizornog iznosa nekog utvrdivog sredstva (utvrdive obveze) kroz smanjenje (povećanje) goodwilla.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

13. GOODWILL (NASTAVAK)

Knjigovodstvena vrijednost

31. prosinca 2022.

29.801.197

Knjigovodstvena vrijednost goodwilla dodijeljena je sljedećim jedinicama koje stvaraju novac:

Ovisno društvo PPZ d.o.o.

29.801.197

Grupa jednom godišnje testira goodwill na umanjenje vrijednosti, ili češće ako postoje naznake da bi goodwill mogao biti narušen. Goodwill nije bio ispravljen za godinu koja je završila 31. prosinca 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. prosinca 2022. nema naknadnih mjerenja ni umanjenja vrijednosti.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

14. ULAGANJE U NEKRETNINE

| | Zemljište | Građevine | Oprema | Imovina u pripremi | Ukupno |
|--|-------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| <u>Nabavna vrijednost</u> | | | | | |
| Na dan 4. svibnja 2021. | - | - | - | - | - |
| Stjecanje ovisnog društva (bilješka 23) | 89.223.324 | 560.647.417 | 448.698 | 44.000 | 650.363.438 |
| Nabavke | - | - | 6.273.138 | 1.430.896 | 7.704.034 |
| Na dan 31. prosinca 2021. | 89.223.324 | 560.647.417 | 6.721.836 | 1.474.896 | 658.067.472 |

Akumulirana amortizacija

| | | | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|---------------|---|-------------------|
| Na dan 4. svibnja 2021. | - | - | - | - | - |
| Amortizacija | - | 11.786.893 | 40.998 | - | 11.827.891 |
| Na dan 31. prosinca 2021. | - | 11.786.893 | 40.998 | - | 11.827.891 |

Neto knjigovodstvena vrijednost

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Na dan 31. prosinca 2021. | 89.223.324 | 548.860.524 | 6.680.838 | 1.474.896 | 646.239.581 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|

| | Zemljište | Građevine | Oprema | Imovina u pripremi | Ukupno |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| <u>Nabavna vrijednost</u> | | | | | |
| Na dan 1. svibnja 2022. | 89.223.324 | 560.647.417 | 6.721.836 | 1.474.896 | 658.067.473 |
| Nabavke | 5.106.034 | 530.263 | 188.241 | 12.478.062 | 18.302.600 |
| Na dan 31. prosinca 2022. | 94.329.358 | 561.177.680 | 6.910.077 | 13.952.958 | 676.370.073 |

Akumulirana amortizacija

| | | | | | |
|----------------------------------|----------|-------------------|----------------|----------|-------------------|
| Na dan 1. siječnja 2022. | 0 | 11.786.893 | 40.998 | 0 | 11.827.891 |
| Amortizacija | 0 | 25.065.163 | 720.129 | 0 | 25.785.292 |
| Na dan 31. prosinca 2022. | 0 | 36.852.056 | 761.127 | 0 | 37.613.183 |

Neto knjigovodstvena vrijednost

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Na dan 31. prosinca 2022. | 94.329.358 | 524.325.624 | 6.148.950 | 13.952.958 | 638.756.891 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

14. ULAGANJE U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Imovina nosi hipoteku na kredit od Zagrebačka banka d.d. u iznosu od 50.000.000 eura / 376.725.000 kuna. Fer vrijednost imovine Grupe procijenjena je na temelju procjene neovisnog procjenitelja koji nije povezan s Grupom. Vrednovanje je u skladu s međunarodnim standardima vrednovanja. Fer vrijednost utvrđena je na temelju prihodovne metode (metoda kapitalizacije prihoda) procjene nekretnine.

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

Tijekom godine nije bilo promjene u tehnici vrednovanja. Hipoteka je na cijeloj nekretnini.

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

| | Razina 3 | Fer vrijednost na 31.12.2022. |
|-----------------------|--------------------|--|
| Ulaganje u nekretnine | 638.756.891 | 638.756.891 |

| 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: <ul style="list-style-type: none">- potražnja- ponuda- razine najamnina- tržišna najamnina |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

15. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kupac 1 | 2.081.594 | 243.548 |
| Kupac 2 | 1.713.169 | - |
| Kupac 3 | 73.883 | - |
| Ostali kupci | 116.588 | - |
| | 3.985.234 | 243.548 |
| <i>Gubitak za potraživanja od kupaca</i> | <i>(143.508)</i> | <i>(9.647)</i> |
| Potraživanja bez naknade za gubitak | 3.841.726 | 233.901 |

Prosječno razdoblje naplate potraživanja od kupaca je do 30 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 trenutnog financijskog položaja dužnika, prilagođene čimbenicima koji su specifični za dužnike, općim gospodarskim uvjetima industrije u kojoj dužnici posluju i procjenom trenutnog i predviđenog smjera uvjeta na datum izvješćivanja. 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. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 0 - 30 dana | 1.167.499 | 234.548 |
| 31 - 60 dana | 1.062.328 | - |
| 61 – 90 dana | 8.081 | - |
| 91 - 180 dana | 1.562.075 | - |
| 181 – 365 dana | 185.251 | - |
| Preko 365 dana | - | - |
| Ukupno | 3.985.234 | 234.548 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

16. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Stanje na bankovnim računima u kunama | 37.089.203 | 64.910.752 |
| Stanje na bankovnim računima u stranoj valuti | 16.596.589 | 2.088.939 |
| | 53.685.792 | 66.999.691 |

Grupa ima otvorene račune u Erste & Steiermärkische Bank d.d., Hrvatska i račune u Zagrebačkoj banci d.d.

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

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

17. OSTALA IMOVINA

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|--|--------------------|--------------------|
| Unaprijed plaćeni troškovi | 2.791.414 | 2.937.880 |
| Potraživanja za porez na dodanu vrijednost | 1.469.011 | 1.327.201 |
| Ostala imovina | 50.379 | 498.850 |
| | 4.310.804 | 4.763.931 |

Unaprijed plaćeni troškovi se odnose najvećim dijelom na režijske troškove koji će se prefakturirati zakupcima, unaprijed plaćene premije osiguranja hala i unaprijed plaćenu bankovnu naknadu za kredit u Zagrebačka banka d.d..

18. TEMELJNI DIONIČKI KAPITAL I ZAKONSKE REZERVE

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. prosinca 2022. godine, izdano je 32.500.005 dionica, uz nominalnu vrijednost dionice 10 kuna, jednako kao i na dan 31. prosinca 2021. godine. Zakonske rezerve, a nakon izdvajanja 5% od ostvarene neto dobiti Quattro logistika d.d. (sukladno odluci o uporabi dobiti i isplate dividende za 2021. godinu), na dan 31. prosinca 2022. godine iznose 419.856 kuna (0 kuna na dan 31. prosinca 2021. godine).

19. OBVEZE PREMA BANKAMA

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Obveze prema bankama | 355.712.674 | 370.033.578 |
| | 355.712.674 | 370.033.578 |
| Dugoročne obveze prema bankama | 332.259.091 | 351.296.062 |
| Kratkoročne obveze prema bankama | 23.453.583 | 18.737.516 |
| | 355.712.674 | 370.033.578 |

Analiza dospijuća dugoročnih obveza:

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dospijće unutar godine dana | 23.453.583 | 18.737.516 |
| Dospijće unutar dvije do pet godina | 93.814.332 | 67.810.500 |
| Dospijće preko pet godina | 238.444.759 | 283.485.562 |
| Obveze prema bankama | 355.712.674 | 370.033.578 |

Kamatna stopa na bankovne pozajmice fiksna (za cijeli vijek trajanja ugovora) je i iznosi 1,90% godišnje, te kredit dospijeva 2032. godine. Postoje i financijske ugovorne obveze te tijekom godine nije bilo prekršenih odredbi ugovora o zajmu.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

20. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Obveze prema dobavljačima | 10.354.603 | 4.772.992 |
| Ukalkulirani trošak | 40.000 | 602.385 |
| Odgođeni prihod | 202.344 | 220.185 |
| | 10.596.947 | 5.595.562 |

Većina obveze prema dobavljačima odnosi se na građevinske radove (najvećim dijelom krov na hali 3) i troškove režijske, dok se ostatak odnosi na naknade za upravljanje, računovodstvene troškove i ostalo.

Odgođeni prihod odnosi se na buduće prihode od premija avansiranog osiguranja koje su ponovno fakturirane najmoprimcima. Obračunati trošak odnosi se najvećim dijelom na ukalkulirani trošak zaposlenih za 2023. godinu.

Obaveze prema zaposlenicima iznosili su 140.111 kuna na 31. prosinca 2021. godine i 99.803 kuna na 31.12.2022. godine.

Obveze za poreze i doprinose iznose 881.814 kuna na 31. prosinca 2022. godine (1.390.860 kuna na 31. prosinca 2021. godine), a obveze za porez na dobit rastu sa ostvarenjem više dobiti i iznose 2.825.795 kuna na 31. prosinca 2022. godine (718.643 kuna na 31. prosinca 2021. godine).

21. IZVEDENI FINANCIJSKI INSTRUMENTI

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

| | 31. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Kamatni swapovi</i> | 2.834.592 | - |
| | 2.834.592 | - |

Izvedeni financijski instrument (derivat) zatvoren je sa refinanciranjem kreditnih obveza tijekom 2022. godine (po novom zaduženju novi nije ugovoren s obzirom da je ugovorena fiksna kamata za vrijeme trajanja kredita), te je ostvaren prihod od istoga u iznosu 7.730.759 kuna.

22. 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.

Naknade ključnom rukovodstvu za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine iznose 251.591 kuna, a u godini koja je završila 31. prosinca 2022. iznose 1.219.267 kuna.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

23. STJECANJE OVISNOG DRUŠTVA

Grupa je dana 14. srpnja 2021. godine stekla 100 posto izdanog temeljnog kapitala Poslovnog parka Zagreb d.o.o. ("PPZ"), Republika Hrvatska, 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 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 zakupoprinci 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.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Tržišni rizik

Aktivnosti Grupe izlažu ga prvenstveno financijskim rizicima promjene deviznih tečajeva i kamatnih stopa. Grupa je tijekom 2022g refinancirala kreditne obveze, čime je zamijenila kredit sa varijabilnom kamatnom stopom (kojem je ranije pristupila tržištu izvedenih financijskih instrumenata za upravljanje svojom izloženošću kamatnoj stopi za swap kako bi ublažila rizik od rasta kamatnih stopa) kreditom s fiksnom kamatom za vrijeme trajanja ugovora. Od siječnja 2023. godine službena valuta u Republici Hrvatskoj je Euro, čime je rizik promjene deviznih tečajeva eliminiran (a obzirom da sada grupa 100% prometa obavlja u eurima).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

24. 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 umanjena 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 nadoknativi iznos svakog trgovinskog duga i dužničkog ulaganja na pojedinačnoj osnovi kako bi osigurala odgovarajuću naknadu za gubitak za nenadoknative 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.

Kolaterali koji se drže 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. prosinca 2022. 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 vrijednosti odgovarajuće priznate financijske imovine kako je navedeno u konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

24. 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 dospjeće do 30 dana | Cjeloživotni ECL |
| Sumnjiv | Iznos je >30 dana nakon dospjeća ili je došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja | Cjeloživotni ECL |
| Neispunjenje obveza | Iznos je >90 dana nakon dospjeća 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 Grupa nema realne izgleda za povrat | Iznos je otpisan |

Objavljena kreditna kvaliteta financijske imovine Grupe u bilješci 15 *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.

Društvo je procijenilo kako očekivani kreditni gubici (ECL) na financijskoj imovini nisu značajni, stoga isti nisu objavljeni u financijskim izvještajima.

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 dospjeća financijske imovine i obveza.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizicima 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. prosinca 2021. | 31. prosinca 2022. |
|--|--------------------|--------------------|
| Dug | 355.712.674 | 370.033.578 |
| Novac i novčani ekvivalenti (uključujući novac i saldo na žiro računu u grupi za otuđenje koja se drži na prodaju) | (53.685.792) | (66.999.691) |
| Neto dug | 302.026.882 | 303.033.887 |
| Kapital | 322.524.130 | 326.177.284 |
| Omjer neto duga i kapitala | 93,64% | 92,90% |

Dug se definira kao dugoročna i kratkoročna zaduživanja kako je detaljno opisano u bilješci 19. Kapital uključuje sav kapital i rezerve Grupe kojima se upravlja kao kapitalom.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

25. 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.

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).

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

25. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

Nije bilo prijenosa između razina tijekom ovog i usporednih razdoblja.

| 31. prosinca 2021. | Knjigovodstvena vrijednost | | | | | | Fer vrijednost | | | |
|---|----------------------------|------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|--------------|----------------|------------|-------------|--------------|
| | Financijska imovina | | | Financijske obveze | | | Razina | | | |
| | FVTPL – određeno kn | Amortizirani trošak kn | Ukupno kn | FVTPL – određeno kn | Amortizirani trošak kn | Ukupno kn | 1 kn | 2 kn | 3 kn | Ukupno kn |
| Novac i novčani ekvivalenti | - | 53.685.792 | 53.685.792 | - | - | - | - | 53.685.792 | 53.685.792 | |
| Potraživanja od kupaca | - | 3.841.726 | 3.841.726 | - | - | - | - | 3.841.726 | 3.841.726 | |
| Ostala imovina | - | 4.310.804 | 4.310.804 | - | - | - | - | 4.310.804 | 4.310.804 | |
| Obveze prema bankama | - | - | - | - | 355.712.674 | 355.712.674 | - | - | 355.712.674 | 355.712.674 |
| Izvedeni financijski instrumenti | - | - | - | 2.834.592 | - | 2.834.592 | - | - | 2.834.592 | 2.834.592 |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | - | - | - | - | 10.596.947 | 10.596.947 | - | - | 10.596.947 | 10.596.947 |
| Obveze prema zaposlenima | - | - | - | - | 140.111 | 140.111 | - | - | 140.111 | 140.111 |
| Obveze za poreze i doprinose | - | - | - | - | 2.109.503 | 2.109.503 | - | - | 2.109.503 | 2.109.503 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine

(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

25. FER VRIJEDNOST (NASTAVAK)

| | Knjigovodstvena vrijednost | | | | | | Fer vrijednost | | | |
|---|----------------------------|------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|--------------|----------------|---------|-------------|--------------|
| | Financijska imovina | | | Financijske obveze | | | Razina | | | |
| | FVTPL – određeno kn | Amortizirani trošak kn | Ukupno kn | FVTPL – određeno kn | Amortizirani trošak kn | Ukupno kn | 1 kn | 2 kn | 3 kn | Ukupno kn |
| 31. prosinca 2022. | | | | | | | | | | |
| Novac i novčani ekvivalenti | - | 66.999.691 | 66.999.691 | - | - | - | - | - | 66.999.691 | 66.999.691 |
| Dugotrajna financijska imovina | - | 6.941.996 | 6.941.996 | - | - | - | - | - | 6.941.996 | 6.941.996 |
| Potraživanja od kupaca | - | 233.901 | 233.901 | - | - | - | - | - | 233.901 | 233.901 |
| Ostala imovina | - | 1.826.051 | 1.826.051 | - | - | - | - | - | 1.826.051 | 1.826.051 |
| Obveze prema bankama | - | - | - | - | 370.033.578 | 370.033.578 | - | - | 370.033.578 | 370.033.578 |
| Izvedeni financijski instrumenti | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | - | - | - | - | 4.772.992 | 4.772.992 | - | - | 4.772.992 | 4.772.992 |
| Obveze prema zaposlenima | - | - | - | - | 99.803 | 99.803 | - | - | 99.803 | 99.803 |
| Obveze za poreze i doprinose | - | - | - | - | 3.707.609 | 3.707.609 | - | - | 3.707.609 | 3.707.609 |

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje
Za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine
(Svi iznosi izraženi su u hrvatskim kunama)

26. POTENCIJALNE OBVEZE

Grupa nema nikakvih nepredviđenih obveza na dana 31. prosinca 2022. godine.

27. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Grupa radi na investiranju u nove logističke kapacitete za poznate zakupnike. Dio kapaciteta je na postojećem prostoru Poslovnog parka Zagreb d.o.o., a drugi dio na novoj lokaciji izvan postojećeg prostora.

Pored toga društvo radi i na snimanju tržišta za nove akvizicije izgrađenih nekretnina te novih projekata u razvoju. Snimanje tržišta se radi u prvenstveno logističkom sektoru, ali i izvan njega.

U tijeku je spomenuti projekt izgradnje i puštanja u funkciju elektrane za vlastitu potrošnju, te se završetak projekta i puštanje elektrane u pogon očekuje u prvoj polovici 2023. godine.

Odabrani su izvođači i započeli su radovi na izgradnji Hale 5.

Donesena je odluka o usklađenju temeljnog kapitala i nominalnog iznosa dionica društva zbog uvođenja eura. Temeljni kapital usklađuje se s iznosa od 43.134.919,37 EUR na iznos od 32.500.005,00 EUR . Iznos od 10.634.914,37 EUR (deset milijuna šesto trideset i četiri tisuće devetsto i četrnaest eura i trideset i sedam euro centi) unosi se u rezerve kapitala Društva. Nakon preračunavanja i usklađenja temeljni kapital iznosi 32.500.005,00 EUR i podijeljen je na 32.500.005 redovnih dionica koje glase na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa dionice od 1,00 (jednog) eura.

Promijenjena je računovodstvena politika na način da je stopa amortizacije usklađena s procijenjenim životnim vijekom građevina.

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

28. ODOBRENJE KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ZA GODINU

Konsolidirane financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine potpisao je direktor Društva i Grupe i odobrio za izdavanje 27. travnja 2023. godine

Potpisano u ime Društva:

Dalibor Fell

Direktor

27. travnja 2023. godine



Quattro logistika d.d.
Zagreb

Uprava QUATTRO LOGISTIKA dioničko društvo za savjetovanje i upravljanje sjedištem u Zagrebu, Petrovaradinska 1, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 081370753 osobni identifikacijski broj (OIB): 91855269571, Europski jedinstveni identifikator (EUID):HRSR.081370753 (dalje u tekstu: "Društvo") Nadzornom odboru Društva daje sljedeći:

PRIJEDLOG UPORABE DOBITI

I

Utvrđuje se da dobit Društva u 2022. godini iznosi 1.911.831,22 EUR (jedan milijun devetsto jedanaest tisuća osamsto trideset jedan euro i dvadeset dva centa).

II

Nadzornom odboru Društva predložiti će se da se Glavnoj skupštini QUATTRO LOGISTIKA d.d. predloži da se preostala dobit ostvarena u poslovnoj 2022. godini u iznosu od 1.625.000,25 EUR (jedan milijun šesto dvadeset pet tisuća eura i dvadeset pet centi) isplati dioničarima za dividendu te da se iznos od 286.830,97 EUR (dvjesto osamdeset šest tisuća osamsto trideset eura i devedeset sedam centi) rasporedi u zadržanu dobit Društva.

za Društvo;

Quattro logistika d.d.
Zagreb


Dalibor Fell
direktor-član Uprave