

TERRA FIRMA

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

MLETAČKA 12
52100 Pula
tel 00385 52 388 850
fax 00385 52 388 851
e-mail: info@grupaterra.hr

Pula, 30.03.2011.

IZVJEŠĆE UPRAVE ZA 2010. GODINU

Statusnim promjenama koje su nastale u Društvu tijekom 2009. godine osigurale su se mogućnosti da Društvo direktnije ulaže u svoje nekretnine, što je imalo prvenstveno za cilj povećanje njihove vrijednosti i atraktivnosti na tržištu, kao i nove mogućnosti suradnje s vanjskim partnerima koji iskazuju interes za zajednička ulaganja kroz određene projekte.

Tijekom 2010 godine u znatnoj mjeri je narušena likvidnost Društva i to prvenstveno iz razloga neostvarivanja planiranih prihoda s temelja trženja nekretninama koje su u portfelju Društva. Ovakva situacija je prvenstveno odraz nestabilnosti tržišta nekretninama, ali i kao odraz pada potražnje i prodaje nekretnina, a sve kao rezultat gospodarskog stanja u državama koje inače daju najveći broj kupaca nekretninama.

Društvo je na dan 31.12.2010. godine u svom portfelju imalo ukupno četrnaest nekretnina i jednu nekretninu u pripremi ukupne nabavne vrijednosti 17.025.486,34 kn, što je činilo 33,68% ukupne imovine Društva na isti dan. Struktura portfelja Društva na dan 31.12.2010. godine sastojala se od: 59,04% vrijednosti imovine u nekretninama procijenjene vrijednosti 29.847.261,50 kn, 39,02% vrijednosti imovine odnosno 19.724.836,31 kn u 100%-nom vlasništvu tuzemnih društava Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.I – Kavran d.o.o., te inozemnog društva Lepi kraji d.o.o., a 0,77% imovine odnosi se na novac na računu, te potraživanja Društva.

Procijenjeni raspon između tržišno procijenjene vrijednosti nekretnina na dan 31.12.2010 godine i nabavne vrijednosti iznosio je cca 57,04%, što znači da je za taj postotak tijekom proteklih godina došlo do uvećanja tržišno procijenjene vrijednosti nekretnina a koje se iskazuju na dan 31.12.2010. godine.

Od četrnaest nekretnina u portfelju ukupne površine od 55.451 m², Društvo je uložilo u 12 nekretnina tipa građevinsko zemljište, te dva poljoprivredna zemljišta.

Tijekom protekle godine Društvo je za veći dio nekretnina iz svog portfelja utvrdilo prioritete korake koje je bilo potrebno poduzeti kao i pravac daljnjeg razvoja svake pojedine nekretnine. Zbog insolventnosti Društvo je tijekom 2010. godine uspjelo zaokružiti dva projekta koji su u različitim stupnjevima spremnosti za tržište. Prvi projekt je ishodovanje odobrenja glavnog projekta za rekonstrukciju i nadogradnju stare škole u mjestu Kavran, koja je u vlasništvu tvrtke

T.F.1.-Kavran d.o.o. Za ovaj projekt postoji stanovit interes zainteresiranih partnera s kojima bi se išlo u konačnu realizaciju s ciljem kvalitetnije prodaje završenog objekta.

Drugi projekt je usmjeren na daljnji razvoj naselja „Salus Victus“ senior village-Rakalj koji je u vlasništvu društva „Rakalj“ d.o.o., a u pravcu višeg stupnja njegove gotovosti za ponudu na tržištu projekata. U ovom projektu poseban akcent aktivnosti u koje je bilo uključeno Društvo je donošenje Urbanističkih planova područja na kojem se projekt razvija, kao i pripremu svih stručnih podloga za definiranje sadržaja naselja. Moramo napomenuti da usprkos činjenici da Društvo nije imalo likvidnih sredstava, projekt se odvijao nesmetano prvenstveno iz razloga što je Uprava u razradi potrebnih aktivnosti našla partnere koji su bili spremni uložiti svoje znanje i rad u definiranje projektnih zadataka, upravo iz razloga što su u projektu prepoznali tržišno atraktivan projekt. Društvo je već u ovoj fazi razvoja projekta razvilo određenu marketinšku aktivnost, koja za posljedicu ima pobudu određenih zainteresiranih partnera, a što sve daje naslutiti da bi u veoma skorom vremenskom periodu moglo doći do realizacije projekta.

Šestu godinu poslovanja Društvo je završilo sa neto vrijednošću po dionici od 1.374,84 kuna, te ostvarilo financijski dobitak u iznosu od 251.553 kn kuna. Nerealizirani dobitci proizašli su iz procjenjivanja vrijednosti nekretnina i evidentirani su kao revalorizacijske rezerve.

Društvo je tijekom 2010. godine ostvarilo 943.541 kuna ukupnih prihoda (od čega su 943.541 kn financijski prihodi), a budući da u 2010. godini nije bilo realizacije nekretninskih projekata, ostvareno je 691.988 kuna ukupnih rashoda.

Najznačajniji troškovi poslovanja Društva tijekom promatranog razdoblja jesu:

- Naknade plaća i troškova djelatnika
- Troškovi savjetovanja pri upravljanju nekretninama
- Troškovi najma poslovnog prostora
- Revizorski, knjigovodstveni, odvjetnički te ostali troškovi vezani sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti
- Porezi sukladno propisima Republike Hrvatske (porez na tvrtku i slični)
- Ostali troškovi imovine kao što su procjene i utvrđivanje vrijednosti imovine

Društvo je na dan 31.12.2010. godine imalo ukupno 108 dioničara.

U razdoblju od 01.01.2010. – 31.12.2010. godine na Zagrebačkoj burzi ukupno je protrgovano sa 340 dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) u rasponu cijene od 200-989 kn po dionici uz ukupan promet od 215.078 kn.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKO IZVJEŠĆE NA DAN 31.12.2010. godine

1. Poslovnih prihoda u 2010. godini nije bilo iz razloga što Društvo u navedenom razdoblju nije izvršilo prodaju nekretnina.
2. Financijski i ostali prihodi do 31.12.2010. godine ostvareni su u iznosu od 943.541 kuna, a odnose se na prihode od kamata a vista, prihode od kamata po osnovi kratkoročnih depozita kod poslovnih banaka, prihode od kamata na date pozajmice te najvećim dijelom (929.473 kn) prihode po osnovi unosa nekretnine u Kavranu u temeljni kapital novoosnovanog društva T.F.1- Kavran d.o.o..
3. Rashodi do 31.12.2010. godine iskazani su u iznosu od 691.988 kn (odnosno 67.459 za četvrti kvartal), a čine ih troškovi plaća, troškovi procjenitelja, revizije, javnog bilježnika, najma poslovnog prostora i ostali troškovi.
4. Kratkotrajnu imovinu u iznosu od 386.832 kn čine potraživanja od države za PDV, novac na poslovnom računu, potraživanja od povezanih društava te potraživanja za date pozajmice.
5. Kratkoročne obveze iskazane u iznosu od 1.056.564 kn odnose se na obveze prema dobavljačima, obveze prema zaposlenima, te obveze za primljene pozajmice.
6. Na dan 31.12.2010. godine Društvo ima iskazan preneseni gubitak iz prethodnog razdoblja (2008. i 2009. godina) u iznosu od 3.381.175 kn, te ostvarenu dobit za razdoblje od 01.01.2010. – 31.12.2010. godine u iznosu od 251.553 kn što je rezultat unosa nekretnine u novoosnovano društvo T.F.1- Kavran d.o.o.
7. Revalorizacijske rezerve imovine i poslovnih udjela iskazane u iznosu od 16.391.914 kn rezultat su kvartalnih procjena od strane ovlaštenih procjenitelja.

RIZICI POSLOVANJA

Rizici poslovanja kojem je Društvo izloženo u svom redovnom poslovanju, su prvenstveno u rizicima ulaganja u nekretnine i to prvenstveno iz nestabilnosti tržišta nekretninama koje je uzrokovano općom gospodarskom situacijom tijekom protekle godine kako u zemlji tako i u zemljama u okruženju koje su proteklih godina predstavljale zainteresirana tržišta za nekretninama u Hrvatskoj.

Račun društva je 30.11.2010. blokiran po osnovu ovrhe od strane Zagrebačke burze, a isti je deblokiran početkom drugog kvartala 2011. godine

BUDUĆI RAZVOJ

Društvo će i u ovoj 2011 godini nastaviti ciljanu poslovnu politiku ulaganja u odgovarajuće projekte koji se implementiraju na određene nekretnine, a sve u skladu sa svojim financijskim mogućnostima i stanju likvidnosti Društva.

Društvo će nastojati u čim kraćem roku završiti proces prodaje projekata koji su prethodno u izvješću opisani (Kavran, Senior Village).

Direktor Uprave društva:


Milivoj Kozulić dipl.oec


IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Temeljem odredbi članka 407. stavak 2. točka 3. i članka 410. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala, odgovorna osoba za sastavljanje financijskih izvještaja za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2010. godine daje izjavu:

I. Prema našem najboljem saznanju financijski izvještaji za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2010. godine, sastavljeni uz primjenu Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, računa dobiti i gubitka, financijskog položaja i poslovanja Društva za navedeno razdoblje.

II. Izvještaj posloводства za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2010. godine sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Direktor Uprave društva:


Milivoj Kozulić

Voditelj računovodstva;


Mladen Stojanović

M.P.

TERRA FIRMA D.D.

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE