

## **Pronam Nekretnine d.o.o.**

Financijski izvještaji na dan 31. kolovoza 2022. godine i za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

## Sadržaj

Izvešće neovisnog revizora	1 - 3
Odgovornosti za financijske izvještaje	4
Bilanca društva Pronam Nekretnine d.o.o.	5 – 8
Račun dobiti i gubitka društva Pronam Nekretnine d.o.o.	9 – 10
Bilješke uz financijske izvještaje Pronam Nekretnine d.o.o.	11 – 22

## Izvešće neovisnog revizora

Vlasniku društva Pronam Nekretnine d.o.o.:

---

### Naše mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva Pronam Nekretnine d.o.o. („Društvo“) na dan 31. kolovoza 2022. i financijsku uspješnost Društva za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

#### Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- bilancu na dan 31. kolovoza 2022.;
- račun dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022.; i
- bilješke uz financijske izvještaje, uključujući značajne računovodstvene politike i ostale objašnjavajuće informacije.

---

### 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 o Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje.

#### Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s Kodeksom.

---

### Ostale stavke

Usporedne informacije na dan 31. prosinca 2021. i za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. kolovoza 2021. godine nisu revidirane.

---

### Izveštavanje o ostalim informacijama uključujući Izvešće posloводства

Direktori su odgovorni za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvještaje revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije gore navedene, te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvješća posloводства, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru uključuje li Izvješće posloводства objave zahtijevane člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na temelju posla koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- Informacije u Izvješću posloводства za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. za koje su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvješće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegovog okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ako zaključimo da postoje značajni pogrešni prikazi u Izvješću posloводства dobivenim prije datuma ovog izvješća revizora. U tom smislu nemamo ništa za izvijestiti.

---

### Odgovornost direktora i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Direktori su odgovorni za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja i za one interne kontrole za koje direktori odrede da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, direktori su odgovorni za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti vezanih uz vremensku neograničenost poslovanja ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako direktori namjeravaju likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja Društva.

---

### Odgovornost revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće 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 kad ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

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

- Prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje su stvorili direktori.

- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koriste direktori i, na temelju pribavljenih revizijskih dokaza, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, između ostalih pitanja, planirani djelokrug i vremenski raspored revizije i važne revizijske nalaze, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama ako su otkriveni tijekom naše revizije.

---

*PricewaterhouseCoopers d.o.o.*

PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Heinzelova 70, Zagreb  
26. listopada 2022.

*Šiniša Dušić*

Šiniša Dušić  
Član Uprave i ovlaštani revizor



PricewaterhouseCoopers d.o.o.<sup>4</sup>  
za reviziju i konzalting  
Zagreb, Heinzelova 70

## Odgovornost za financijske izvještaje

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji budu pripremljena u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja ("HSFI"), koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja („OSFI“) tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

Ovi izvještaji pripremljeni su sa stanjem na dan 31.08.2022. godine i za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine za svrhu pripajanja Društva jedinom vlasniku Društva, Hrvatskoj poštanskoj banci d.d..

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- za odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika,
- za razumne i oprezne prosudbe i procjene,
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda, te
- za pripremanje financijskih izvještaja po načelu trajnosti poslovanja,

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nezakonitosti.

Financijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Uprave 26.10.2022. godine:

Pronam Nekretnine d.o.o.  
Zagreb, Varšavska 9  
Republika Hrvatska

**Pronam**  
Nekretnine d.o.o.  
3

Zagreb, 26. listopada 2022.  
godine

Potpisano u ime Društva,

Goran Jamić

Tatjana Martinović



Direktor

Direktor

# Bilanca

na dan 31. kolovoza 2022. godine (u kunama bez lipa)

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	31.12.2021. (nerevidirano)	31.08.2022.
1	2	3	4	5
<b>AKTIVA</b>				
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>		53.871.255	58.056.651
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>		0	0
1. Izdaci za razvoj	004		0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		0	0
3. Goodwill	006		0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009		0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>		<b>53.777.755</b>	<b>58.056.651</b>
1. Zemljište	011		0	0
2. Građevinski objekti	012		0	0
3. Postrojenja i oprema	013	3	234.401	178.744
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	3	243.354	188.907
5. Biološka imovina	015		0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017		0	0
8. Ostala materijalna imovina	018		0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	4	53.300.000	57.689.000
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjel.inter.	026		0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		0	0
3. Potraživanja od kupaca	034		0	0
4. Ostala potraživanja	035		0	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>		<b>93.500</b>	<b>0</b>

# Bilanca

na dan 31. kolovoza 2022. godine (u kunama bez lipa)

Naziv pozicije	AOP	Rbr. bilješke	31.12.2021. (nerevidirano)	31.08.2022.
1	2	3	4	5
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>		<b>957.620</b>	<b>2.699.833</b>
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	<b>038</b>		0	0
1. Sirovine i materijal	<b>039</b>		0	0
2. Proizvodnja u tijeku	<b>040</b>		0	0
3. Gotovi proizvodi	<b>041</b>		0	0
4. Trgovačka roba	<b>042</b>		0	0
5. Predujmovi za zalihe	<b>043</b>		0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>044</b>		0	0
7. Biološka imovina	<b>045</b>		0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>		<b>666.681</b>	<b>647.082</b>
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>047</b>	14	25.117	12.019
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>048</b>		0	0
3. Potraživanja od kupaca	<b>049</b>		6.500	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>050</b>		0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>051</b>		635.063	635.063
6. Ostala potraživanja	<b>052</b>		1	0
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	<b>054</b>		0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	<b>055</b>		0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	<b>056</b>		0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>057</b>		0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>058</b>		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>059</b>		0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>060</b>		0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>061</b>		0	0
9. Ostala financijska imovina	<b>062</b>		0	0
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	<b>5, 14</b>	290.939	2.052.751
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBR.PRIHODI	064		0	0
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>		<b>54.828.875</b>	<b>60.756.485</b>



# Bilanca

na dan 31. kolovoza 2022. godine (u kunama bez lipa)

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	31.12.2021. (nerevidirano)	31.08.2022.
1	2	3	4	5
<b>PASIVA</b>				
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b> (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	<b>067</b>		<b>14.695.808</b>	<b>20.261.109</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>068</b>	<b>6</b>	6.820.000	6.820.000
II. KAPITALNE REZERVE	<b>069</b>		0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	<b>070</b>		3.363.233	3.363.233
1. Zakonske rezerve	<b>071</b>	<b>6</b>	341.000	341.000
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>072</b>		0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>073</b>		0	0
4. Statutarne rezerve	<b>074</b>		0	0
5. Ostale rezerve	<b>075</b>	<b>6</b>	3.022.233	3.022.233
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>076</b>		0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 082)	<b>077</b>		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	<b>078</b>		0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	<b>079</b>		0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	<b>080</b>		0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	<b>081</b>		0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja(konsolidacija)	<b>082</b>		0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	<b>083</b>		4.140.316	4.512.575
1. Zadržana dobit	<b>084</b>		4.140.316	4.512.575
2. Preneseni gubitak	<b>085</b>		0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	<b>086</b>		372.259	5.565.301
1. Dobit poslovne godine	<b>087</b>		372.259	5.565.301
2. Gubitak poslovne godine	<b>088</b>		0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	<b>089</b>		0	0
<b>B) REZERVIRANJA</b> (AOP 091 do 096)	<b>090</b>		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>091</b>		0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>092</b>		0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	<b>093</b>		0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	<b>094</b>		0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	<b>095</b>		0	0
6. Druga rezerviranja	<b>096</b>		0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b> (AOP 098 do 108)	<b>097</b>		<b>39.841.022</b>	<b>39.769.281</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	<b>098</b>		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	<b>099</b>	<b>7, 14</b>	39.841.022	39.769.281
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>100</b>		0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjel.int.	<b>101</b>		0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>102</b>		0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>103</b>		0	0
7. Obveze za predujmove	<b>104</b>		0	0
8. Obveze prema dobavljačima	<b>105</b>		0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>106</b>		0	0
10. Ostale dugoročne obveze	<b>107</b>		0	0
11. Odgođena porezna obveza	<b>108</b>		0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b> (AOP 110 do 123)	<b>109</b>		<b>166.963</b>	<b>673.332</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	<b>110</b>		112	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	<b>111</b>		0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>112</b>		0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudj.int.	<b>113</b>		0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>114</b>		0	0

# Bilanca

na dan 31. kolovoza 2022. godine (u kunama bez lipa)

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	31.12.2021. (nerevidirano)	31.08.2022.
1	2	3	4	5
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115		0	0
7. Obveze za predujmove	116		0	0
8. Obveze prema dobavljačima	117		501	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118		0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119		45.151	10.450
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		121.199	662.882
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121		0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122		0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123		0	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	8	125.082	52.763
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>		<b>54.828.875</b>	<b>60.756.485</b>

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

# Račun dobiti i gubitka

Za razdoblje 1.1.2022. do 31.08.2022. godine (u kunama bez lipa)

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	1.1.2021.- 31.8.2021. (nerevidirano)	1.1.2022.- 31.8.2022.
1	2	3	5	5
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)</b>	<b>127</b>		<b>3.587.026</b>	<b>7.442.612</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128	14	2.822.586	2.702.584
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129	9	634.129	301.653
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	130		0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	131	14	130.311	36.294
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	132	10	0	4.402.081
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143+144+145+148+155)</b>	<b>133</b>		<b>3.207.838</b>	<b>1.120.692</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i got.pr.	134		0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		748.365	491.044
a) Troškovi sirovina i materijala	136		0	0
b) Troškovi prodane robe	137		0	0
c) Ostali vanjski troškovi	138	11	748.365	491.044
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		584.705	414.436
a) Neto plaće i nadnice	140		351.597	226.469
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		150.296	126.371
c) Doprinosi na plaće	142		82.812	61.596
4. Amortizacija	143		149.491	108.906
5. Ostali troškovi	144	12	1.725.277	106.306
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146		0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147		0	0
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150		0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	151		0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152		0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bog.	152		0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153		0	0
f) Druga rezerviranja	154		0	0
8. Ostali poslovni rashodi	155		0	0
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)</b>	<b>156</b>		<b>289.838</b>	<b>125.630</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele poduzetnika unutar grupe	157		0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele društava povezanih sudj.int.	158		0	0
3. Prihodi od ostalih dugotr.fin.ul. i zajmova pod. unutar grupe	159		0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s pod.unutar grupe	160		78	42
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161		289.760	125.588
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	162		0	0

# Račun dobiti i gubitka

Za razdoblje 1.1.2022. do 31.08.2022. godine (u kunama bez lipa)

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	1.1.2021. - 31.8.2021. (nerevidirano)	1.1.2022- 31.8.2022.
1	2	3	4	5
7. Ostali prihodi s osnove kamata	163		0	0
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	164		0	0
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	165		0	0
10. Ostali financijski prihodi	166		0	0
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)</b>	<b>167</b>		<b>131.781</b>	<b>204.662</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	168	14	131.781	52.763
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	170		0	94.044
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	171		0	57.855
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	172		0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	173		0	0
7. Ostali financijski rashodi	174		0	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>175</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>176</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>177</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>178</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)</b>	<b>179</b>		<b>3.876.864</b>	<b>7.568.242</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)</b>	<b>180</b>		<b>3.339.619</b>	<b>1.325.354</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)</b>	<b>181</b>		<b>537.245</b>	<b>6.242.888</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182		537.245	6.242.888
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	184	13	0	677.587
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185		537.245	5.565.301
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186		537.245	5.565.301
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187		0	0

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

# Bilješke uz financijske izvještaje

## za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

### 1. Društvo koje je predmet izvještavanja

#### *Opće informacije o društvu*

Društvo Pronam Nekretnine d.o.o., Zagreb ("Društvo"), MBS: 080413774, OIB 52440723676, registrirano je kao društvo s ograničenom odgovornošću na Trgovačkom sudu u Zagrebu 2001. godine pod nazivom Volksin d.o.o. te je 29. listopada 2013. godine preimenovano u Sberbank Nekretnine d.o.o., a 18. kolovoza 2014. godine društvo je preimenovano u Pronam Nekretnine d.o.o.. Sjedište Društva je u Varšavskoj 9, u Zagrebu.

Osnovna djelatnost društva je iznajmljivanje nekretnina u vlasništvu Društva.

Jedini vlasnik Društva je HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. (HPB d.d.) koja je stekla 100% udjela u Društvu 05.07.2022., od SBAG IT- Services GmbH, ranijeg vlasnika, temeljem Ugovora o kupoprodaji udjela. Konsolidirane financijske izvještaje najmanje grupe poduzetnika u kojoj poduzetnik sudjeluje kao društvo kći sastavljala je Sberbank Grupa u 2021. godini, a u 2022. godini matično društvo HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Jurišićeva 4, Zagreb.

Ukupan broj zaposlenih u Društvu na dan 31. kolovoza 2022. godine bio je: 1 (31. prosinca 2021. godine: 4).

#### *Nadzorni odbor*

Društvo nema Nadzorni odbor.

#### *Uprava*

Članovi Uprave su:

Goran Jamić	Direktor
Tatjana Martinović	Direktor

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

### 2.1. Osnova pripreme financijskih izvještaja

Financijski izvještaji Društva pripremljena su sukladno računovodstvenim propisima važećim u Republici Hrvatskoj. Računovodstveni propisi važeći u Republici Hrvatskoj temelje se na odredbama Zakona o računovodstvu („ZoR”) (Narodne novine 78/2015,134/2015,120/2016). Sukladno članku (5)ZoR-a Društvo spada u kategoriju malih poduzetnika. Ovi poduzetnici sastavljaju i prezentiraju godišnje financijske izvještaje primjenom Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja („HSFI”) i nisu dužni sastavljati izvještaj o novčanim tokovima i izvještaj o promjenama u glavnici. Financijski izvještaji su iskazani u kunama (HRK) koja je funkcionalna i izvještajna valuta Društva.

Društvo vodi svoje poslovne knjige u kunama (HRK) i u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu i računovodstvenim načelima i praksi koju primjenjuju poduzeća u Hrvatskoj. Financijski izvještaji sastavljeni su prema načelu povijesnog troška, osim ulaganja u nekretnine koje se iskazuju po fer vrijednosti.

### 2.2. Značajne računovodstvene prosudbe, procjene i pretpostavke

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno HSFI-jevima zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja. Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

U postupku primjene računovodstvenih politika Društva, rukovodstvo je izvršilo sljedeće prosudbe koje su imale najznačajniji utjecaj na iznose iskazane u financijskim izvještajima:

#### *Fer vrijednosti imovine*

Društvo angažira neovisnog procjenitelja za procjenu fer vrijednosti ulaganja u nekretnine. Procjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine na dan 31. prosinca 2021. godine iznosila je 53.300 tisuća kuna (bilješka 4). U godini koja završava 31. prosinca 2021. priznato je umanjenje vrijednosti u računu dobiti i gubitka u iznosu od 2.135 tisuća kuna Društvo je radilo novu procjenu nekretnina za potrebe izrade izvještaja na dan 31.8.2022. U računu dobiti i gubitka su priznati prihodi, ukupno povećanje vrijednosti zgrada iznosi 4.389 tisuća kuna (bilješka 10), odnosno ukupna knjigovodstvena fer vrijednost zgrada na dan 31.8.2022. iznosi 57.689 tisuća kuna, (bilješka 4).

#### *Operativni najam (društvo kao najmodavac)*

Društvo daje u najam gotovo svu svoju imovinu, opremu i ulaganja u nekretnine. Društvo je utvrdilo da zadržava sve značajne rizike i koristi povezane s vlasništvom ove imovine i stoga svu imovinu koja se daje u najam klasificira kao operativni najam. Nove prosudbe se donose svaki put kada se sklapa novi ugovor o najmu ili kada se uvjeti postojećih ugovora mijenjaju.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

### 2.3. Računovodstvene politike

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

Tijekom 2022. godine nije bilo promjena u računovodstvenim politikama.

#### a) Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine početno se mjere po trošku stjecanja koji uključuje i transakcijske troškove. Knjigovodstvena vrijednost uključuje trošak zamjene postojećeg ulaganja u nekretninu u vrijeme kada je trošak nastao ako je udovoljeno kriterijima za priznavanje, a isključuje redovno održavanje ulaganja u nekretninu. Naknadno, nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine se vrednuju po fer vrijednosti koja odražava tržišne uvjete na dan izvještavanja. Dobitci ili gubici proizašli iz promjena u fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se uključuju u račun dobiti i gubitka u godini u kojoj su nastali.

Ulaganja u nekretnine se prestaju priznavati kada su prodana ili kada se ne očekuju daljnje ekonomske koristi od prodaje ili drugog korištenja ove imovine. Svaka dobit ili gubitak proizišla iz povlačenja ili prodaje ulaganja u nekretnine se priznaje u računu dobiti i gubitka u godini u kojoj je do povlačenja ili prodaje došlo.

#### b) Postrojenja i oprema

Postrojenja i oprema su iskazani u bilanci po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirano umanjenje vrijednosti. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine. Pojedinačna stavka postrojenja i opreme koja zadovoljava kriterije priznavanja mjeri se po trošku koji uključuje nabavnu cijenu, uvozne carine i nepovratne poreze kod kupovine, odbitak odobrenih popusta i sve troškove koji se izravno mogu pripisati dovođenju sredstva na mjesto i u radno stanje za namjeravanu uporabu. Nakon početnog priznavanja, pojedinačni predmet postrojenja i opreme iskazuje se prema trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i eventualne akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Svaki dio pojedinog postrojenja i opreme sa troškom nabave koji je značajan u odnosu na ukupne troškove pojedine postrojenja i opreme amortizira se zasebno. Amortizacija se obračunava po linearnoj metodi do potpune amortizacije ili do rezidualne vrijednosti sredstva ako je značajna. Korisni vijek postrojenja i opreme je kako slijedi:

Računala, namještaj i oprema	4-15 godina
Ostala imovina	3-10 godina

Korisni vijek trajanja i rezidualne vrijednosti preispituju se na kraju svake poslovne godine i po potrebi usklađuju. U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa. Imovina u pripremi predstavlja nedovršenu imovinu i iskazuje se po trošku nabave. Amortizacija imovine započinje kada je imovina spremna za uporabu. Društvo na svaki izvještajni datum procjenjuje postoje li naznake za umanjenje imovine. Društvo procjenjuje nadoknadivi iznos imovine ako takve naznake postoje ili tijekom godišnje procjene umanjenja. Nadoknadivi iznos imovine je veća vrijednost od fer vrijednosti imovine (ili jedinice koja stvara novac) umanjene za troškove prodaje i njezine vrijednosti u upotrebi. U slučajevima kada knjigovodstvena vrijednost imovine nadmašuje njezin nadoknadiv iznos, smatra se da je vrijednost imovine umanjena te se ista otpisuje do visine nadoknadivog iznosa. Prilikom procjene vrijednosti u upotrebi, očekivani budući novčani tokovi se diskontiraju na sadašnju vrijednost primjenom diskontne stope koja odražava trenutnu tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca te rizike specifične za tu imovinu.

### 2.3. Računovodstvene politike (nastavak)

*c) Najmovi*

Najmovi u kojima Društvo ne snosi bitan udio rizika i koristi vlasništva klasificiraju se kao poslovni najmovi. Plaćanja po osnovi poslovnih najмова iskazuju se u računu dobiti i gubitka prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma.

*d) Financijska imovina*

Financijska imovina Društva sastoji se od potraživanja od kupaca i novca koje Društvo klasificira u kategoriju 'zajmovi i potraživanja'. Klasifikacija ovisi o namjeri s kojom je financijska imovina bila stečena. Za financijsku imovinu koja se vodi po amortiziranom trošku, kad postoji vjerojatnost da Društvo neće naplatiti sve iznose koji dospijevaju prema ugovornim uvjetima, u računu dobitka i gubitka se iskazuje gubitak od umanjenja vrijednosti zbog nenaplativosti potraživanja.

*e) Potraživanja od kupaca*

Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti. Umanjenje se provodi kad postoje objektivni dokazi (npr. značajna vjerojatnost nesolventnosti ili značajne financijske poteškoće dužnika) da Društvo neće biti u stanju naplatiti pune iznose sukladno originalnim uvjetima iz ugovora. Knjigovodstvena vrijednost potraživanja se umanjuje na računu ispravka vrijednosti. Umanjena potraživanja se prestaju priznavati kada se procjene kao nenaplativi. Na dan 31. kolovoza 2022. godine, potraživanja od poduzetnika unutar grupe odnose se na sva potraživanja koje Društvo ostvaruje iz odnosa s članicama Grupe Hrvatska poštanska banka (2021.: Sberbank Grupe).

*f) Obveze za zajmove*

Svi primljeni zajmovi se početno priznaju po fer vrijednosti primitaka koji su umanjeni za izravno pripisive transakcijske troškove. Nakon početnog priznavanja, primljeni zajmovi na koje se plaća kamata se naknadno mjere po amortizacijskom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope. Obveze po zajmovima se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilance. Na dan 31. kolovoza 2022. godine, obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe odnose se na sve navedene obveze koje Društvo ostvaruje iz odnosa s članicama Grupe Hrvatska poštanska banka (2021.: Sberbank Grupe).

*g) Novac u banci i blagajni*

Novac u banci i blagajni uključuju novac u blagajni i stanja na računima u banci.

*h) Obveze prema dobavljačima*

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

*i) Porez na dodanu vrijednost*

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

### 2.3. Računovodstvene politike (nastavak)

#### j) *Vremenska razgraničenja*

Unaprijed plaćeni troškovi priznaju se kao imovina kada se odnose na iznose plaćene u tekućem razdoblju, a koji se odnose na buduća razdoblja. Odgođeno plaćanje troškova početno se mjeri po fer vrijednosti očekivanog izdatka ili obveze i priznaje se kao obveza kada se odnosi na troškove nastale u tekućem razdoblju. Na svaki slijedeći datum bilance, stavke vremenskih razgraničenja priznaju se u iznosu koji je jednak početno priznatom iznosu umanjenom za dio koji se priznaje kao prihod/rashod tekućeg razdoblja ukoliko se radi o unaprijed plaćenim troškovima, odnosno potraživanje ili obveza ukoliko se radi o odgođenom plaćanju troškova.

#### k) *Priznavanje prihoda*

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane proizvode, robu ili usluge tijekom redovnog poslovanja Društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost, procijenjene povrate, diskonte i rabate. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku. Prihodi od prodaje s pduzeticima unutar grupe odnose se na prihode koje Društvo ostvaruje iz odnosa s članicama Grupe Hrvatska poštanska banka odnosno Sberbank Grupe.

#### *Prihodi od najmova*

Najmovi u kojima najmodavac zadržava sve rizike i nagrade vlasništva nad imovinom, klasificirani su kao operativni najam. Prihodi od najmova uključuju prihode od najma ulaganja u nekretnine, namještaja i opreme.

Prihodi od zakupa određuje se temeljem sklopljenog ugovora s fiksnom cijenom i priznaju u razdoblju u kojem su usluge obavljene prema pravocrtnoj metodi tijekom razdoblja trajanja ugovora.

#### *Kamatni prihod i rashodi*

Kamatni prihodi i rashodi priznaju se primjenom metode efektivne kamatne stope.

#### l) *Strane valute*

Transakcije u stranoj valuti preračunate su u domaću valutu primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na datum transakcije. Novčana imovina i obveze u stranoj valuti preračunate su u domaću valutu po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na datum bilance. Dobitak ili gubitak nastao iz promjene tečaja nakon datuma transakcije evidentira se u računu dobitka i gubitka u poziciji financijskih prihoda odnosno financijskih rashoda. Tečaj eura koji se koristi za potrebe preračuna na dan 31. kolovoza 2022. je iznosio 7,504 za 1 EUR (2021.: 7,517 kn).

#### m) *Primanja zaposlenih*

##### *Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja*

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika koji su članovi obveznih mirovinskih fondova obavlja redovita plaćanja doprinosa sukladno zakonu. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

##### *Dugoročna primanja zaposlenih*

Društvo priznaje rezerviranja za dugoročna primanja zaposlenih ravnomjerno tijekom razdoblja u kojem je nagrada ostvarena, na temelju stvarnog broja godina radnog staža.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

### 2.3. Računovodstvene politike (nastavak)

#### *Kratkoročna primanja zaposlenih*

Društvo priznaje obvezu za bonuse kada postoji ugovorna obveza ili praksa iz prošlosti na temelju koje je nastala izvedena obveza. Nadalje, Društvo priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan bilance.

#### *n) Oporezivanje*

##### *Tekući porez na dobit*

Tekući porez predstavlja očekivani povrat ili poreznu obvezu obračunatu na oporezivi iznos dobiti za godinu, sukladno poreznim stopama važećim na datum bilance, kao i sva usklađenja porezne obveze iz prethodnih razdoblja te se mjeri po iznosu u kojem se očekuje povrat ili plaćanje prema Poreznoj upravi.

##### *Odgođeni porezi*

Iznos odgođenog poreza izračunava se metodom bilančne obveze. Odgođeni porezi odražavaju neto porezne učinke privremenih razlika između knjigovodstvenih vrijednosti imovine i obveza koje se koriste za potrebe financijskog izvještavanja i iznosa koji se koriste za potrebe izračuna poreza. Odgođena porezna imovina i obveze se mjere primjenom poreznih stopa za koje se očekuje da će se primjenjivati na oporezivu dobit u godinama u kojima se očekuje da će se te privremene razlike realizirati. Odgođena porezna imovina priznaje se do iznosa za koji je vjerojatno da će se ostvariti oporeziva dobit dostatna za njezino korištenje. Na svaki izvještajni datum Društvo ponovno procjenjuje nepriznati dio odgođenog poreza te prikladnost priznatog dijela porezne imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)  
za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

**3. Postrojenja i oprema**

	<b>Postrojenja i oprema</b>	<b>Alati, pogon. inventar i transportna sredstva</b>	<b>Ukupno</b>
	000 HRK	000 HRK	000 HRK
<b>Nabavna vrijednost ili procjena</b>			
<b>Stanje 1. siječnja 2021. godine (nerevidirano)</b>	<b>4.679</b>	<b>3.240</b>	<b>7.919</b>
Smanjenja	(2.915)	(705)	(3.620)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine (nerevidirano)</b>	<b>1.764</b>	<b>2.535</b>	<b>4.299</b>
Smanjenja	(484)	(1.438)	(1.922)
<b>Stanje 31. kolovoza 2022. godine</b>	<b>1.280</b>	<b>1.097</b>	<b>2.377</b>
<b>Akumulirana amortizacija</b>			
<b>Stanje 1. siječnja 2021. godine (nerevidirano)</b>	<b>4.325</b>	<b>2.887</b>	<b>7.212</b>
Trošak za godinu	114	101	215
Smanjenja	(2.909)	(696)	(3.605)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine (nerevidirano)</b>	<b>1.530</b>	<b>2.292</b>	<b>3.822</b>
Trošak za godinu	56	53	109
Smanjenja	(485)	(1.437)	(1.922)
<b>Stanje 31. kolovoza 2022. godine</b>	<b>1.101</b>	<b>908</b>	<b>2.009</b>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>			
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine.(nerevidirano)</b>	<b>234</b>	<b>243</b>	<b>477</b>
<b>Stanje 31. kolovoza 2022. godine</b>	<b>179</b>	<b>189</b>	<b>368</b>

#### 4. Ulaganja u nekretnine

**31.12.2021.**  
(nerevidirano)  
(u 000 HRK)

##### Knjigovodstvena vrijednost

<b>Stanje 1. siječnja 2021. godine</b> (nerevidirano)	<b>54.740</b>
Povećanja	695
Umanjenje vrijednosti	(2.135)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine</b> (nerevidirano)	<b>53.300</b>

##### Neto knjigovodstvena vrijednost

<b>Stanje 1. siječnja 2021. godine</b> (nerevidirano)	<b>54.740</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine</b> (nerevidirano)	<b>53.300</b>

**31.8.2022.**  
(u 000 HRK)

##### Knjigovodstvena vrijednost

Stanje 1. siječnja 2022. godine (nerevidirano)	53.300
Povećanje vrijednosti	4.389
<b>Stanje 31. kolovoza 2022. godine</b>	<b>57.689</b>

##### Neto knjigovodstvena vrijednost

<b>Stanje 1. siječnja 2022. godine</b> (nerevidirano)	<b>53.300</b>
<b>Stanje 31. kolovoza 2022. godine</b>	<b>57.689</b>

Sva ulaganja u nekretnine dana su u najam banci Nova hrvatska banka d.d. Zagreb (prije: Sberbank d.d.). Ulaganja u nekretnine iskazuju se po fer vrijednosti koja je određena na temelju procjene koju je obavio neovisni, stručni i ovlaštenu procjenitelj. Društvo je angažiralo neovisnog procjenitelja za procjenu fer vrijednosti ulaganja u nekretnine u prosincu 2021. Procjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine na dan 31. prosinca 2021. godine iznosila je 53.300 tisuća kuna (bilješka 4). U godini koja završava 31. prosinca 2021. (nerevidirano) priznat je gubitak od svođenja na fer vrijednost u računu dobiti i gubitka u iznosu od 2.135 tisuća kuna. U 2022. godini, neovisni stručni i ovlaštenu procjenitelj izradio je procjenu vrijednosti nekretnina. Kao rezultat procjene, u računu dobiti i gubitka su priznati prihodi od povećanja fer vrijednosti zgrada u iznosu od 4.389 tisuća kuna (bilješka 10), odnosno ukupna knjigovodstvena fer vrijednost zgrada na dan 31.8.2022. iznosi 57.689 tisuća kuna.

#### 5. Novac u banci i blagajni

	<b>31.12.2021.</b> (nerevidirano) 000 HRK	<b>31.8.2022.</b> 000 HRK
Žiro račun u banci	244	375
Devizni račun u banci	47	1.678
	<b>291</b>	<b>2.053</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)  
za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

## 6. Kapital i rezerve

### Temeljni (upisani) kapital

Na dan 31. kolovoza 2022. i 31. prosinca 2021. godine, temeljni (upisani) kapital Društva iznosi 6.820 tisuća kuna. Na dan 31. prosinca 2021. godine (nerevidirano) i do 5. srpnja 2022. godine, jedini član Društva je društvo SBAG IT- Services GmbH, Austrija. Od 5. srpnja i na dan 31. kolovoza 2022. godine, jedini član Društva je Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb.

	31.12.2021. (nerevidirano) 000 HRK	31.8.2022. 000 HRK
Zakonske rezerve	341	341
Ostale rezerve	3.022	3.022
	<b>3.363</b>	<b>3.363</b>

Ostale rezerve iznose 3.022 tisuće kuna na 31.8.2022. godine (31.12.2021.: 3.022 tisuće kuna) te su nastale prijenosom dobiti društva u ostale rezerve u periodu od 2004. do 2017. godine temeljem odluka Glavne skupštine Društva.

## 7. Obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe

Na dan 31. prosinca 2021. godine (nerevidirano), obveze za zajmove iznose 39.841 tisuća kuna i odnose se na dugoročni zajam primljen od Sberbank Europe AG koji je denominiran u EUR-ima i dospijeva 2027. godine. Efektivna kamatna stopa na dan 31. prosinca 2021. (nerevidirano) bila je 0,46%. Posebnim ugovorom, sa danom 04.07.2022. je Sberbank Europe AG, dosadašnji kreditor Društva, prenio svoja prava i obveze kreditodavatelja po Ugovoru o kreditu od 14.02.2012. na HRVATSKU POŠTANSKU BANKU d.d. kao novog kreditodavatelja. Društvo od toga dana sve obveze po navedenom ugovoru ispunjava prema HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCI d.d., Zagreb. Na dan 31. kolovoza 2022. godine, obveze po navedenom zajmu iznose 39.769 tisuća kuna. Dugoročni zajam je denominiran je u eurima i u cijelosti dospijeva na naplatu 2027. godine. Efektivna kamatna stopa na dan 31. kolovoza 2022. bila je 0,81%.

## 8. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja

	31.12.2021. (nerevidirano) 000 HRK	31.8.2022. 000 HRK
<i>Obračunati troškovi:</i>		
<b>Na početku razdoblja</b>	<b>111</b>	<b>125</b>
Povećanja	148	117
Smanjenja	(134)	(189)
<b>Saldo na kraju razdoblja</b>	<b>125</b>	<b>53</b>

## 9. Prihodi od prodaje

	1.1.-31.8.2021. (nerevidirano) 000 HRK	1.1.-31.8.2022. 000 HRK
Prihodi od najma unutar grupe	2.687	2.659
Prihodi od usluga procjene nekretnina unutar grupe	136	44
<b>Ukupno prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe</b>	<b>2.823</b>	<b>2.703</b>
Prihodi od najma (izvan grupe)	4	7
Prihodi od usluga procjene nekretnina (izvan grupe)	630	295
<b>Ukupno prihodi od prodaje (izvan grupe)</b>	<b>634</b>	<b>302</b>

Prihodi Društva od najma uglavnom se sastoje od najma poslovnih prostora i opreme banci Nova hrvatska banka d.d., Zagreb (prije: Sberbank d.d., Zagreb) koja je nakon stjecanja Društva od strane Hrvatske poštanske banke d.d. postala sestrinsko društvo.

## 10. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)

	1.1.-31.8.2021. (nerevidirano) 000 HRK	1.1.-31.8.2022. 000 HRK
Prihodi od povećanja vrijednosti ulaganja u nekretnine (izvan grupe) (Bilješka 4)	-	4.389
Ostali prihodi (izvan grupe)	-	13
<b>Ukupno ostali prihodi (izvan grupe)</b>	<b>-</b>	<b>4.402</b>

## 11. Ostali vanjski troškovi

	1.1.- 31.8.2021. (nerevidirano) 000 HRK	1.1.-31.8.2022. 000 HRK
Intelektualne usluge	306	280
Ostali troškovi poslovnog prostora	113	34
Usluge procjene nekretnina – vanjski suradnici	250	114
Troškovi automobila	20	6
Usluge održavanja software-a	33	37
Ostalo	27	20
	<b>748</b>	<b>491</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)  
za razdoblje od 1. siječnja do 31. kolovoza 2022. godine

**12. Ostali troškovi**

	<b>1.1. - 31.08.2021.</b> (nerevidirano) 000 HRK	<b>1.1. - 31.08.2022.</b> 000 HRK
Umanjenje vrijednosti ulaganja u zgrade	1.671	-
Neotpisana vrijednost materijalne imovine (rashodovanje)	15	-
Takse i doprinosi	8	7
Ostali troškovi zaposlenika	31	99
	<b>1.725</b>	<b>106</b>

**13. Porez na dobit**

	<b>1.1.-31.08.2021.</b> (nerevidirano) 000 HRK	<b>1.1.-31.08.2022.</b> 000 HRK
Tekući porez	-	584
Odgođeni porezni trošak	-	94
Trošak poreza na dobit priznat u računu dobiti i gubitka	-	678

Na dan 31. prosinca 2021.(nerevidirano) Društvo koristi prenesene porezne gubitke u iznosu od 406 tisuća kuna za koje nije priznata odgođena porezna imovina i koji se mogu koristiti do 2025. godine.

#### 14. Transakcije s povezanim osobama

Stranke se smatraju povezanim ako jedna stranka ima sposobnost kontrole nad drugom strankom ili ima značajan utjecaj na drugu stranku pri donošenju financijskih ili poslovnih odluka ili je pod zajedničkom kontrolom. Na dan 31. prosinca 2021. godine (nerevidirano), Društvo je kontrolirano od SBAG IT- Services GmbH, Austrija, odnosno krajnje matice Sberbank Europe AG, Austrija. Od 5. srpnja 2022. i na dan 31. kolovoza 2022. godine, Društvo je kontrolirano od Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, Hrvatska koja je ujedno i krajnja matica.

Društvo je imalo sljedeće transakcije sa matičnim društvom, krajnjim matičnim društvom te s poduzetnicima pod kontrolom matičnih društava:

	1.1.-31.08.2021. (nerevidirano)	1.1.-31.08.2022.
	000 HRK	000 HRK
<b>Prihodi od prodaje:</b>		
NHB d.d.	2.953	2.739
<b>Rashodi od kamata:</b>		
Sberbank Europe AG	132	-
HPB d.d.	-	53
<b>Ostali rashodi:</b>		
(naknada za članove uprave i prokuriste)		
NHB d.d.	280	287
	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.08.2022.</b>
	(nerevidirano)	
	000 HRK	000 HRK
<b>Potraživanja od poduzetnika unutar grupe:</b>		
NHB d.d.	25	12
<b>Novac u banci:</b>		
NHB d.d.	291	2.053
<b>Obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe:</b>		
HPB d.d.	-	39.769
Sberbank Europe AG	39.841	-

#### 15. Događaji nakon datuma bilance

Nakon dana 31.08.2022. koji je dan na koji se daje izvješće Društvo je 13. rujna 2022. donijelo Odluku o pokretanju postupka pripajanja prijenosom ukupne imovine i obveza na Društvo majku HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Jurišićeva 4, Zagreb, MBS: 080010698, OIB: 87939104217, EUID: HRSR. 080010698.