

Razdoblje izvještavanja: 1.1.2024 do 31.12.2024 (završni dan razdoblja je ujedno i datum stanja u Bilanci)

Subjekt se briše sa zadnjim danom razdoblja izvještavanja: NE  
Vrsta poslovnog subjekta: 5 Društvo s ograničenom odgovornošću

Poslovna aktivnost u razdoblju izvještavanja: DA  
Poslovna aktivnost u prethodnoj godini: DA

Referentna stranica

Vrsta posla: 777

## GODIŠNJI FINACIJSKI IZVJEŠTAJ PODUZETNIKA

za 2024 . godinu

Kontrolni broj

7.537.630.266,92

Evidencijski broj (popunjava Registar)

Vrsta izvještaja: 10

Izvještaj kojeg ispunjava obveznik kome je kalendarska godina jednaka poslovnoj godini i kod kojeg u godini za koju se izvještaj podnosi nije bilo statusnih promjena, stečaja ili likvidacije.

Šifra svrhe predaje: 2

Predaja samo u svrhu javne objave

Primjena računovodstvenih standarda: MSFI

Izvještaj je konsolidiran: NE (DA/NE)

Izvještaj je revidiran (DA/NE): DA

OIB revizora: 66538066056

Obveznost predaje nefinancijskog izvješća: 1

Poduzetnik nije obveznik izrade nefinancijskog izvješća

OIB subjekta: 79058504140

Matični broj (MB): 04133927

Matični broj subjekta (MBS): 080879290

(dodijeljen od DZS-a)

(dodijeljen od nadležnog Trgovačkog suda)

Naziv obveznika: DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Poštanski broj: 10000

Naziv naselja: ZAGREB

Ulica i kućni broj: PLANINSKA ULICA 1

Adresa e-pošte obveznika: info@hr-nekretnine.hr

Telefon: 01/6346128

Internet adresa: www.hr-nekretnine.hr

Šifra grada/općine: 133

Zagreb

Županija:

21 GRAD ZAGREB

Šifra NKD-a: 6832

Upravljanje nekretninama uz naplatu il...

Status autonomnosti: 1

Autonomno društvo, nije bilo član grupe u izvještajnom razdoblju

Zemlja sjedišta nadređenog matičnog društva:

Matični broj nadređenog matičnog društva:

Oznaka veličine: 3

Srednji poduzetnik

Oznaka vlasništva: 13

Državno, pretvorba još nije započela

Porijeklo kapitala (%): 100 (domaći)

0 (strani)

Prosjeck broj zaposlenih tijekom razdoblja: 124 (prethodna godina)

142 (tekuća godina)

Broj zaposlenih prema satima rada: 110 (prethodna godina)

127 (tekuća godina)

Broj mjeseci poslovanja: 12 (prethodna godina)

12 (tekuća godina)

### Popis dokumentacije

DA

Bilanca i Račun dobiti i gubitka

NE

Dodatni podaci

DA

Bilješke uz financijske izvještaje

DA

Izvještaj o novčanim tokovima

DA

Izvještaj o promjenama kapitala

DA

Revizorsko izvješće

DA

Godišnje izvješće

DA

Odluka o prijedlogu raspodjele dobiti ili pokriću gubitka

DA

Odluka o utvrđivanju godišnjeg financijskog izvještaja

### Knjigovodstveni servis/kontakt osoba:

Matični broj: (matični broj servisa dodijeljen od DZS-a)

Naziv

Osoba za kontaktiranje: LJUBICA BORIC

(unosi se ime i prezime osobe za kontakt)

Telefon za kontaktiranje: +385916346036

(unosi se broj telefona/mobitela osobe za kontaktiranje)

Adresa e-pošte: ljubica.boric@hr-nekretnine.hr

(unosi se adresa e-pošte osobe za kontaktiranje)

Državne nekretnine d.o.o.  
Planinska ulica 1, Zagreb

Verzija Excel datoteke: 5.0.1.

HABIJANEC MIRELA

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2024.

**Obrazac  
POD-BIL**

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                    | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina<br>(neto) | Tekuća godina<br>(neto) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1                                                                                 | 2             | 3                | 4                          | 5                       |
| <b>AKTIVA</b>                                                                     |               |                  |                            |                         |
| <b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>                            | <b>001</b>    |                  |                            |                         |
| <b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>                            | <b>002</b>    |                  | 6.511.807,57               | 9.046.798,16            |
| <b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>                                  | <b>003</b>    |                  | 5.325.446,44               | 7.989.997,75            |
| 1. Izdaci za razvoj                                                               | 004           |                  |                            |                         |
| 2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava   | 005           |                  | 46.987,73                  | 98.577,91               |
| 3. Goodwill                                                                       | 006           |                  |                            |                         |
| 4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine                                      | 007           |                  |                            |                         |
| 5. Nematerijalna imovina u pripremi                                               | 008           |                  | 4.587.579,04               | 7.466.761,12            |
| 6. Ostala nematerijalna imovina                                                   | 009           |                  | 690.879,67                 | 424.658,72              |
| <b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>                                   | <b>010</b>    |                  | 1.020.951,80               | 917.933,34              |
| 1. Zemljište                                                                      | 011           |                  |                            |                         |
| 2. Građevinski objekti                                                            | 012           |                  |                            |                         |
| 3. Postrojenja i oprema                                                           | 013           |                  | 139.466,75                 | 206.834,85              |
| 4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina                                 | 014           |                  | 383.542,50                 | 469.654,35              |
| 5. Biološka imovina                                                               | 015           |                  |                            |                         |
| 6. Predumovi za materijalnu imovinu                                               | 016           |                  |                            |                         |
| 7. Materijalna imovina u pripremi                                                 | 017           |                  | 324.079,41                 | 81.217,32               |
| 8. Ostala materijalna imovina                                                     | 018           |                  |                            |                         |
| 9. Ulaganje u nekretnine                                                          | 019           |                  | 173.863,14                 | 160.226,82              |
| <b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>                        | <b>020</b>    |                  | 3.541,92                   | 7.467,51                |
| 1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe                           | 021           |                  |                            |                         |
| 2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe                  | 022           |                  |                            |                         |
| 3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe                     | 023           |                  | 3.541,92                   | 7.467,51                |
| 4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom          | 024           |                  |                            |                         |
| 5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom | 025           |                  |                            |                         |
| 6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom     | 026           |                  |                            |                         |
| 7. Ulaganja u vrijednosne papire                                                  | 027           |                  |                            |                         |
| 8. Dani zajmovi, depoziti i slično                                                | 028           |                  |                            |                         |
| 9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela                            | 029           |                  |                            |                         |
| 10. Ostala dugotrajna financijska imovina                                         | 030           |                  |                            |                         |
| <b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>                                          | <b>031</b>    |                  | 113.496,78                 | 72.876,37               |
| 1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe                                       | 032           |                  |                            |                         |
| 2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom                      | 033           |                  |                            |                         |
| 3. Potraživanja od kupaca                                                         | 034           |                  |                            |                         |
| 4. Ostala potraživanja                                                            | 035           |                  | 113.496,78                 | 72.876,37               |
| <b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>                                                | <b>036</b>    |                  | 48.370,63                  | 58.523,19               |
| <b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>                              | <b>037</b>    |                  | 20.903.414,64              | 26.755.280,15           |
| <b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>                                                 | <b>038</b>    |                  | 2.815,34                   | 1.085,32                |
| 1. Sirovine i materijal                                                           | 039           |                  | 2.815,34                   | 1.085,32                |
| 2. Proizvodnja u tijeku                                                           | 040           |                  |                            |                         |
| 3. Gotovi proizvodi                                                               | 041           |                  |                            |                         |
| 4. Trgovačka roba                                                                 | 042           |                  |                            |                         |
| 5. Predumovi za zalihe                                                            | 043           |                  |                            |                         |
| 6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji                                         | 044           |                  |                            |                         |
| 7. Biološka imovina                                                               | 045           |                  |                            |                         |

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2024.

**Obrazac  
POD-BIL**

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                                        | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina<br>(neto) | Tekuća godina<br>(neto) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1                                                                                                     | 2             | 3                | 4                          | 5                       |
| <b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>                                                              | <b>046</b>    |                  | 2.556.159,84               | 2.231.432,45            |
| 1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe                                                           | 047           |                  | 32.881,34                  | 35.186,50               |
| 2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom                                          | 048           |                  |                            |                         |
| 3. Potraživanja od kupaca                                                                             | 049           |                  | 1.272.850,40               | 1.851.765,00            |
| 4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika                                                  | 050           |                  | 30,00                      |                         |
| 5. Potraživanja od države i drugih institucija                                                        | 051           |                  | 996.856,06                 | 45.254,79               |
| 6. Ostala potraživanja                                                                                | 052           |                  | 253.542,04                 | 299.226,16              |
| <b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>                                          | <b>053</b>    |                  | 11.132.875,17              | 11.146.868,25           |
| 1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe                                               | 054           |                  |                            |                         |
| 2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe                                      | 055           |                  |                            |                         |
| 3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe                                         | 056           |                  |                            |                         |
| 4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom                              | 057           |                  |                            |                         |
| 5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom                     | 058           |                  |                            |                         |
| 6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom                         | 059           |                  |                            |                         |
| 7. Ulaganja u vrijednosne papire                                                                      | 060           |                  |                            |                         |
| 8. Dani zajmovi, depoziti i slično                                                                    | 061           |                  | 10.708.912,32              | 10.754.456,16           |
| 9. Ostala financijska imovina                                                                         | 062           |                  | 423.962,85                 | 392.412,09              |
| <b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>                                                                    | <b>063</b>    |                  | 7.211.564,29               | 13.375.894,13           |
| <b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>                                     | <b>064</b>    |                  | 452.127,02                 | 670.494,05              |
| <b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>                                                         | <b>065</b>    |                  | 27.867.349,23              | 36.472.572,36           |
| <b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>                                                                        | <b>066</b>    |                  | 608.745.799,54             | 903.344.465,34          |
| <b>PASIVA</b>                                                                                         |               |                  |                            |                         |
| <b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)</b>                                      | <b>067</b>    |                  | 17.787.218,39              | 23.473.877,04           |
| <b>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</b>                                                                  | <b>068</b>    |                  | 2.654,46                   | 2.654,46                |
| <b>II. KAPITALNE REZERVE</b>                                                                          | <b>069</b>    |                  |                            |                         |
| <b>III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)</b>                                               | <b>070</b>    |                  | 0,00                       | 0,00                    |
| 1. Zakonske rezerve                                                                                   | 071           |                  |                            |                         |
| 2. Rezerve za vlastite dionice                                                                        | 072           |                  |                            |                         |
| 3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)                                                         | 073           |                  |                            |                         |
| 4. Statutarne rezerve                                                                                 | 074           |                  |                            |                         |
| 5. Ostale rezerve                                                                                     | 075           |                  |                            |                         |
| <b>IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE</b>                                                                   | <b>076</b>    |                  |                            |                         |
| <b>V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)</b>                                           | <b>077</b>    |                  | 0,00                       | 0,00                    |
| 1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju) | 078           |                  |                            |                         |
| 2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova                                                             | 079           |                  |                            |                         |
| 3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu                                                  | 080           |                  |                            |                         |
| 4. Ostale rezerve fer vrijednosti                                                                     | 081           |                  |                            |                         |
| 5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)                                  | 082           |                  |                            |                         |
| 6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu                                             | 083           |                  |                            |                         |
| <b>VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)</b>                                         | <b>084</b>    |                  | 13.810.953,38              | 15.400.397,60           |
| 1. Zadržana dobit                                                                                     | 085           |                  | 13.810.953,38              | 15.400.397,60           |
| 2. Preneseni gubitak                                                                                  | 086           |                  |                            |                         |
| <b>VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)</b>                                           | <b>087</b>    |                  | 3.973.610,55               | 8.070.824,98            |
| 1. Dobit poslovne godine                                                                              | 088           |                  | 3.973.610,55               | 8.070.824,98            |

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2024.

**Obrazac  
POD-BIL**

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                    | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina<br>(neto) | Tekuća godina<br>(neto) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1                                                                                 | 2             | 3                | 4                          | 5                       |
| 2. Gubitak poslovne godine                                                        | 089           |                  |                            |                         |
| VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES                                        | 090           |                  |                            |                         |
| <b>B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)</b>                                           | 091           |                  | 179.517,05                 | 241.697,90              |
| 1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze                           | 092           |                  | 73.107,60                  | 80.946,82               |
| 2. Rezerviranja za porezne obveze                                                 | 093           |                  |                            |                         |
| 3. Rezerviranja za započete sudske sporove                                        | 094           |                  | 106.409,45                 | 160.751,08              |
| 4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava                      | 095           |                  |                            |                         |
| 5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima                                 | 096           |                  |                            |                         |
| 6. Druga rezerviranja                                                             | 097           |                  |                            |                         |
| <b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)</b>                                       | 098           |                  | 1.404.607,26               | 1.996.902,34            |
| 1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe                                        | 099           |                  |                            |                         |
| 2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe                  | 100           |                  |                            |                         |
| 3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom                        | 101           |                  |                            |                         |
| 4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom | 102           |                  |                            |                         |
| 5. Obveze za zajmove, depozite i slično                                           | 103           |                  | 1.404.607,26               | 1.996.902,34            |
| 6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama                       | 104           |                  |                            |                         |
| 7. Obveze za predujmove                                                           | 105           |                  |                            |                         |
| 8. Obveze prema dobavljačima                                                      | 106           |                  |                            |                         |
| 9. Obveze po vrijednosnim papirima                                                | 107           |                  |                            |                         |
| 10. Ostale dugoročne obveze                                                       | 108           |                  |                            |                         |
| 11. Odgođena porezna obveza                                                       | 109           |                  |                            |                         |
| <b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)</b>                                     | 110           |                  | 2.147.921,67               | 3.751.343,79            |
| 1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe                                        | 111           |                  | 56.798,86                  | 115.261,72              |
| 2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe                  | 112           |                  |                            |                         |
| 3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom                        | 113           |                  |                            |                         |
| 4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom | 114           |                  |                            |                         |
| 5. Obveze za zajmove, depozite i slično                                           | 115           |                  | 662.966,58                 | 865.417,80              |
| 6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama                       | 116           |                  |                            |                         |
| 7. Obveze za predujmove                                                           | 117           |                  | 146.866,21                 | 193.761,29              |
| 8. Obveze prema dobavljačima                                                      | 118           |                  | 452.146,18                 | 461.876,74              |
| 9. Obveze po vrijednosnim papirima                                                | 119           |                  |                            |                         |
| 10. Obveze prema zaposlenicima                                                    | 120           |                  | 224.197,96                 | 325.485,29              |
| 11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja                                  | 121           |                  | 563.300,97                 | 1.602.215,12            |
| 12. Obveze s osnove udjela u rezultatu                                            | 122           |                  |                            |                         |
| 13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji                       | 123           |                  |                            |                         |
| 14. Ostale kratkoročne obveze                                                     | 124           |                  | 41.644,91                  | 187.325,83              |
| <b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>                  | 125           |                  | 6.348.084,86               | 7.008.751,29            |
| <b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)</b>                               | 126           |                  | 27.867.349,23              | 36.472.572,36           |
| <b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>                                                    | 127           |                  | 608.745.799,54             | 903.344.465,34          |

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024.

**Obrazac  
POD-RDG**

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                               | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina     | Tekuća godina        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 1                                                                                            | 2             | 3                | 4                    | 5                    |
| <b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)</b>                                                  | <b>128</b>    |                  | <b>19.972.194,71</b> | <b>23.239.147,93</b> |
| 1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe                                           | 129           |                  | 397.495,32           | 487.678,68           |
| 2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)                                                          | 130           |                  | 16.435.745,53        | 20.452.179,74        |
| 3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga                            | 131           |                  | 3.605,86             | 3.482,83             |
| 4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe                                      | 132           |                  |                      |                      |
| 5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)                                                     | 133           |                  | 3.135.348,00         | 2.295.806,68         |
| <b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)</b>                             | <b>134</b>    |                  | <b>15.890.493,74</b> | <b>14.327.659,50</b> |
| 1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda                      | 135           |                  |                      |                      |
| 2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)                                                     | 136           |                  | 6.183.136,64         | 2.607.843,27         |
| a) Troškovi sirovina i materijala                                                            | 137           |                  | 899.440,37           | 956.709,93           |
| b) Troškovi prodane robe                                                                     | 138           |                  |                      |                      |
| c) Ostali vanjski troškovi                                                                   | 139           |                  | 5.283.696,27         | 1.651.133,34         |
| 3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)                                                         | 140           |                  | 3.072.441,22         | 3.771.218,41         |
| a) Neto plaće i nadnice                                                                      | 141           |                  | 1.857.757,12         | 2.287.277,61         |
| b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća                                                      | 142           |                  | 798.128,95           | 970.315,72           |
| c) Doprinosi na plaće                                                                        | 143           |                  | 416.555,15           | 513.625,08           |
| 4. Amortizacija                                                                              | 144           |                  | 468.383,02           | 542.426,93           |
| 5. Ostali troškovi                                                                           | 145           |                  | 2.735.694,38         | 3.520.663,05         |
| 6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)                                                      | 146           |                  | 3.036.951,70         | 3.408.464,96         |
| a) dugotrajne imovine osim financijske imovine                                               | 147           |                  |                      |                      |
| b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine                                             | 148           |                  | 3.036.951,70         | 3.408.464,96         |
| 7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)                                                             | 149           |                  | 113.893,39           | 143.505,27           |
| a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze                                      | 150           |                  | 107.159,72           | 81.881,89            |
| b) Rezerviranja za porezne obveze                                                            | 151           |                  |                      |                      |
| c) Rezerviranja za započete sudske sporove                                                   | 152           |                  | 6.733,67             | 61.623,38            |
| d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava                                 | 153           |                  |                      |                      |
| e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima                                            | 154           |                  |                      |                      |
| f) Druga rezerviranja                                                                        | 155           |                  |                      |                      |
| 8. Ostali poslovni rashodi                                                                   | 156           |                  | 279.993,39           | 333.537,61           |
| <b>III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)</b>                                              | <b>157</b>    |                  | <b>872.900,41</b>    | <b>1.154.602,07</b>  |
| 1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe                           | 158           |                  |                      |                      |
| 2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima         | 159           |                  |                      |                      |
| 3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe | 160           |                  |                      |                      |
| 4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe                     | 161           |                  | 42.331,21            | 6.769,96             |
| 5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe       | 162           |                  |                      |                      |
| 6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova                            | 163           |                  |                      |                      |
| 7. Ostali prihodi s osnove kamata                                                            | 164           |                  | 830.551,20           | 1.147.832,11         |
| 8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi                                              | 165           |                  | 18,00                |                      |
| 9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine                                     | 166           |                  |                      |                      |
| 10. Ostali financijski prihodi                                                               | 167           |                  |                      |                      |
| <b>IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 169 do 175)</b>                                               | <b>168</b>    |                  | <b>2.174,19</b>      | <b>4.927,22</b>      |
| 1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe                     | 169           |                  | 1.250,56             | 2.214,07             |
| 2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe                              | 170           |                  |                      |                      |
| 3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi                                                  | 171           |                  | 847,35               | 2.628,40             |
| 4. Tečajne razlike i drugi rashodi                                                           | 172           |                  | 76,28                | 84,75                |
| 5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine                                     | 173           |                  |                      |                      |
| 6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)                                         | 174           |                  |                      |                      |
| 7. Ostali financijski rashodi                                                                | 175           |                  |                      |                      |

# RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024.

**Obrazac  
POD-RDG**

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                                                                                          | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina | Tekuća godina |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| 1                                                                                                                                                       | 2             | 3                | 4                | 5             |
| <b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>                                                                                    | <b>176</b>    |                  |                  |               |
| <b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>                                                                                                        | <b>177</b>    |                  |                  |               |
| <b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>                                                                                 | <b>178</b>    |                  |                  |               |
| <b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>                                                                                                     | <b>179</b>    |                  |                  |               |
| <b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 128+157+176 + 177)</b>                                                                                                       | <b>180</b>    |                  | 20.845.095,12    | 24.393.750,00 |
| <b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)</b>                                                                                                        | <b>181</b>    |                  | 15.892.667,93    | 14.332.586,72 |
| <b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)</b>                                                                                           | <b>182</b>    |                  | 4.952.427,19     | 10.061.163,28 |
| 1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)                                                                                                               | <b>183</b>    |                  | 4.952.427,19     | 10.061.163,28 |
| 2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)                                                                                                             | <b>184</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>XII. POREZ NA DOBIT</b>                                                                                                                              | <b>185</b>    |                  | 978.816,64       | 1.990.338,30  |
| <b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)</b>                                                                                                  | <b>186</b>    |                  | 3.973.610,55     | 8.070.824,98  |
| 1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)                                                                                                                        | <b>187</b>    |                  | 3.973.610,55     | 8.070.824,98  |
| 2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)                                                                                                                      | <b>188</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>                                                   |               |                  |                  |               |
| <b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 190-191)</b>                                                                    | <b>189</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja                                                                                                       | <b>190</b>    |                  |                  |               |
| 2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja                                                                                                     | <b>191</b>    |                  |                  |               |
| <b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>                                                                                                         | <b>192</b>    |                  |                  |               |
| 1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-192)                                                                                               | <b>193</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 192-189)                                                                                             | <b>194</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>                                                      |               |                  |                  |               |
| <b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 182+189)</b>                                                                                          | <b>195</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Dobit prije oporezivanja (AOP 195)                                                                                                                   | <b>196</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 195)                                                                                                                 | <b>197</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 185+192)</b>                                                                                                               | <b>198</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 195-198)</b>                                                                                                 | <b>199</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Dobit razdoblja (AOP 195-198)                                                                                                                        | <b>200</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 2. Gubitak razdoblja (AOP 198-195)                                                                                                                      | <b>201</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>                                                 |               |                  |                  |               |
| <b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 203+204)</b>                                                                                                   | <b>202</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Pripisana imateljima kapitala matice                                                                                                                 | <b>203</b>    |                  |                  |               |
| 2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu                                                                                                    | <b>204</b>    |                  |                  |               |
| <b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>                                                        |               |                  |                  |               |
| <b>I. Dobit ili gubitak razdoblja</b>                                                                                                                   | <b>205</b>    |                  | 3.973.610,55     | 8.070.824,98  |
| <b>II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza (AOP 208 do 212 + 215 do 223)</b>                                                               | <b>206</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 208 do 213)</b>                                                                  | <b>207</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine                                                                    | <b>208</b>    |                  |                  |               |
| 2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit                  | <b>209</b>    |                  |                  |               |
| 3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze | <b>210</b>    |                  |                  |               |
| 4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja                                                                                            | <b>211</b>    |                  |                  |               |
| 5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane                                                                                                         | <b>212</b>    |                  |                  |               |
| 6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane                                                                               | <b>213</b>    |                  |                  |               |
| <b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 215 do 224)</b>                                                                   | <b>214</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja                                                                                                    | <b>215</b>    |                  |                  |               |

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024.

**Obrazac  
POD-RDG**

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                                                                        | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina | Tekuća godina |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| 1                                                                                                                                     | 2             | 3                | 4                | 5             |
| 2. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu                                                                             | 216           |                  |                  |               |
| 3. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit | 217           |                  |                  |               |
| 4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova                                                                      | 218           |                  |                  |               |
| 5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu                                                           | 219           |                  |                  |               |
| 6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom                                              | 220           |                  |                  |               |
| 7. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije                                                                              | 221           |                  |                  |               |
| 8. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora                                                                   | 222           |                  |                  |               |
| 9. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak                                                                   | 223           |                  |                  |               |
| 10. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak                                        | 224           |                  |                  |               |
| <b>V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 207+214)</b>                                                                    | <b>225</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| <b>VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 205+225)</b>                                                              | <b>226</b>    |                  | 3.973.610,55     | 8.070.824,98  |
| <b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>                |               |                  |                  |               |
| <b>VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 228+229)</b>                                                                     | <b>227</b>    |                  | 0,00             | 0,00          |
| 1. Pripisana imateljima kapitala matice                                                                                               | 228           |                  |                  |               |
| 2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu                                                                                  | 229           |                  |                  |               |

## IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA - Indirektna metoda

u razdoblju 01.01.2024. do 31.12.2024.

Obrazac  
POD-NTI

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNINE D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Naziv pozicije                                                                                                  | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Prethodna godina | Tekuća godina |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| 1                                                                                                               | 2             | 3                | 4                | 5             |
| <b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>                                                                   |               |                  |                  |               |
| 1. Dobit prije oporezivanja                                                                                     | 001           |                  | 4.952.427,19     | 10.061.163,28 |
| 2. Usklađenja (AOP 003 do 010):                                                                                 | 002           |                  | 2.682.999,56     | 3.040.549,51  |
| a) Amortizacija                                                                                                 | 003           |                  | 468.383,02       | 542.426,93    |
| b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine           | 004           |                  | 99.281,00        | 137.161,07    |
| c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine      | 005           |                  |                  |               |
| d) Prihodi od kamata i dividendi                                                                                | 006           |                  | -872.865,29      | -1.154.602,07 |
| e) Rashodi od kamata                                                                                            | 007           |                  | 2.097,91         | 4.842,47      |
| f) Rezerviranja                                                                                                 | 008           |                  | -50.907,36       | 102.171,40    |
| g) Tečajne razlike (nerealizirane)                                                                              | 009           |                  | 58,28            | 84,75         |
| h) Ostala usklađenja za novčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke                                   | 010           |                  | 3.036.952,00     | 3.408.464,96  |
| I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)                       | 011           |                  | 7.635.426,75     | 13.101.712,79 |
| 3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)                                                                  | 012           |                  | 2.724.259,03     | -1.849.441,76 |
| a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza                                                                  | 013           |                  | 5.744.198,88     | 2.316.622,95  |
| b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja                                                           | 014           |                  | -3.073.253,93    | -4.122.045,71 |
| c) Povećanje ili smanjenje zaliha                                                                               | 015           |                  | 2.815,34         | 1.730,02      |
| d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala                                                               | 016           |                  | 50.498,74        | -45.749,02    |
| II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)                                                                           | 017           |                  | 10.359.685,78    | 11.252.271,03 |
| 4. Novčani izdaci za kamate                                                                                     | 018           |                  | -2.138,91        | -4.789,76     |
| 5. Plaćeni porez na dobit                                                                                       | 019           |                  | -1.233.838,06    | -797.347,69   |
| A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)                                                 | 020           |                  | 9.123.708,81     | 10.450.133,58 |
| <b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>                                                              |               |                  |                  |               |
| 1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine                                    | 021           |                  | 80,00            | 91,20         |
| 2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata                                                         | 022           |                  |                  |               |
| 3. Novčani primici od kamata                                                                                    | 023           |                  | 303.274,06       | 639.814,98    |
| 4. Novčani primici od dividendi                                                                                 | 024           |                  |                  |               |
| 5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga                                               | 025           |                  | 5.487.822,67     | 5.409.436,13  |
| 6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti                                                          | 026           |                  |                  |               |
| III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)                                       | 027           |                  | 5.791.176,73     | 6.049.342,31  |
| 1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine                                      | 028           |                  | -4.143.291,72    | -3.241.212,05 |
| 2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata                                                        | 029           |                  |                  |               |
| 3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje                                           | 030           |                  | -5.400.000,00    | -5.445.543,84 |
| 4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac                                                         | 031           |                  |                  |               |
| 5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti                                                           | 032           |                  |                  |               |
| IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)                                         | 033           |                  | -9.543.291,72    | -8.686.755,89 |
| B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)                                               | 034           |                  | -3.752.114,99    | -2.637.413,58 |
| <b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>                                                                |               |                  |                  |               |
| 1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala                                                   | 035           |                  |                  |               |
| 2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata                                | 036           |                  |                  |               |
| 3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi                                              | 037           |                  |                  |               |
| 4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti                                                            | 038           |                  | 1.075.918,95     | 1.536.510,11  |
| V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)                                           | 039           |                  | 1.075.918,95     | 1.536.510,11  |
| 1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata | 040           |                  |                  |               |
| 2. Novčani izdaci za isplatu dividendi                                                                          | 041           |                  | -3.024.189,06    | -2.384.166,33 |
| 3. Novčani izdaci za financijski najam                                                                          | 042           |                  |                  |               |
| 4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala                          | 043           |                  |                  |               |
| 5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti                                                             | 044           |                  | -770.927,53      | -800.649,19   |
| VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)                                           | 045           |                  | -3.795.116,59    | -3.184.815,52 |
| C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)                                                 | 046           |                  | -2.719.197,64    | -1.648.305,41 |
| 1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima                                              | 047           |                  | -58,28           | -84,75        |
| D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)                                           | 048           |                  | 2.652.337,90     | 6.164.329,84  |
| E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA                                                             | 049           |                  | 4.559.226,39     | 7.211.564,29  |
| F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)                                                 | 050           |                  | 7.211.564,29     | 13.375.894,13 |

Obrascnik: 79068604140; DRZAVNE NEKRETNOSTI D.O.O.

Iznosi u eurima i centima

| Opis pozicije                                                                                                                                           | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Raspodjeljivo imateljima kapitala matice |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                         |               |                  | Temeljni (upisani)<br>kapital            | Kapitalne rezerve | Zakonske rezerve | Rezerve za vlastite<br>dionice | Vlastite dionice i<br>udjeli (odbitna stavka) | Statutarne rezerve | Ostale rezerve | Revalorizacijske<br>rezerve | Fer vrijednost<br>financijske imovine<br>kroz ostalu<br>sveobuhvatnu dobit (i<br>raspoloživa za<br>prodaju) | Učinkoviti dio zaštite<br>novčanih tokova |
| 1                                                                                                                                                       | 2             | 3                | 4                                        | 5                 | 6                | 7                              | 8                                             | 9                  | 10             | 11                          | 12                                                                                                          | 13                                        |
| Prethodno razdoblje                                                                                                                                     |               |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 1. Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja                                                                                                              | 01            |                  | 2.654,46                                 |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 2. Promjene računovodstvenih politika                                                                                                                   | 02            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 3. Ispravak pogreški                                                                                                                                    | 03            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 4. Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja (AOP 01 do 03)                                                                                               | 04            |                  | 2.654,46                                 | 0,00              | 0,00             | 0,00                           | 0,00                                          | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                      |
| 5. Dobit/gubitak razdoblja                                                                                                                              | 05            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja                                                                                                    | 06            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine                                                                    | 07            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju) | 08            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka                                                                                        | 09            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu                                                                          | 10            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom                                                               | 11            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 12. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja                                                                                           | 12            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 13. Ostale neklasificirane promjene kapitala                                                                                                            | 13            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu                                                                                                   | 14            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstajanje nagode i nastalog reinvestiranjem dobiti)                                     | 15            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstajanje nagode                                                                              | 16            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti                                                                             | 17            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 18. Otkup vlastitih dionica/udjela                                                                                                                      | 18            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 19. Uplate članova/dioničara                                                                                                                            | 19            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 20. Isplata udjela u dobiti/dividende                                                                                                                   | 20            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima                                                                                                   | 21            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 22. Prijenos po godišnjem rasporedu                                                                                                                     | 22            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 23. Povećanje rezervi u postupku predstajanje nagode                                                                                                    | 23            |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| 24. Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja (AOP 04 do 23)                                                                                            | 24            |                  | 2.654,46                                 | 0,00              | 0,00             | 0,00                           | 0,00                                          | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                      |
| DODATAK IZJAVLJAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primljene MSFI-a)                                                               |               |                  |                                          |                   |                  |                                |                                               |                    |                |                             |                                                                                                             |                                           |
| I. OSTALA SVEOBUHATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)                                                                     | 25            |                  | 0,00                                     | 0,00              | 0,00             | 0,00                           | 0,00                                          | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                      |
| II. SVEOBUHATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 06-25)                                                                                      | 26            |                  | 0,00                                     | 0,00              | 0,00             | 0,00                           | 0,00                                          | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                      |
| III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)                                                          | 27            |                  | 0,00                                     | 0,00              | 0,00             | 0,00                           | 0,00                                          | 0,00               | 0,00           | 0,00                        | 0,00                                                                                                        | 0,00                                      |

**Iznosi u eurima i centima**

Raspodielivo imatelima kapitala matice

Izveštaj o promjenama kapitala  
za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNOSTI D.O.O.

Obrazac  
POD-PK

Iznosi u eurima i centima

| AOP<br>oznaka                                                            | Opis pozicije                                                                                                                                           | Rbr.<br>bilješke |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              | Manjinski<br>(nekontrolirajući)<br>interesi | Ukupno raspoložljivo<br>imateljima kapitala<br>matice | Ukupno kapital i<br>rezerve |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|------|------|------|----|----|----|----|----|------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                          |                                                                                                                                                         |                  | 1 | 2    | 3    | 14   | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 (4 do 7 - 8<br>+ 9 do 19) |                                             |                                                       |                             |
| Prethodno razdoblje                                                      |                                                                                                                                                         |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             |                                                       |                             |
| 01                                                                       | 1. Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja                                                                                                              |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 16.837.796,90                                         |                             |
| 02                                                                       | 2. Promjene računovodstvenih politika                                                                                                                   |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 03                                                                       | 3. Ispravak pogreški                                                                                                                                    |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 04                                                                       | 4. Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja (AOP 01 do 03)                                                                                               |                  |   | 0,00 | 0,00 |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 16.837.796,90                                         | 0,00                        |
| 05                                                                       | 5. Dobit/gubitak razdoblja                                                                                                                              |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 3.973.610,55                                          |                             |
| 06                                                                       | 6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja                                                                                                    |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 07                                                                       | 7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine                                                                    |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 08                                                                       | 8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju) |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 09                                                                       | 9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka                                                                                        |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 10                                                                       | 10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu                                                                          |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 11                                                                       | 11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom                                                               |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 12                                                                       | 12. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja                                                                                           |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 13                                                                       | 13. Ostale ne vlasničke promjene kapitala                                                                                                               |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 14                                                                       | 14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu                                                                                                   |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 15                                                                       | 15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstajanje nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)                                    |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 16                                                                       | 16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstajanje nagodbe                                                                             |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 17                                                                       | 17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti                                                                             |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 18                                                                       | 18. Otkup vlastitih dionica/udjela                                                                                                                      |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 19                                                                       | 19. Uplate članova/dioničara                                                                                                                            |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 20                                                                       | 20. Isplata udjela u dobiti/dividende                                                                                                                   |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 21                                                                       | 21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima                                                                                                   |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | -3.024.189,06                                         | -3.024.189,06               |
| 22                                                                       | 22. Prijenos po godišnjem rasporedu                                                                                                                     |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 23                                                                       | 23. Povećanje rezervi u postupku predstajanje nagodbe                                                                                                   |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  |                             |
| 24                                                                       | 24. Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja (AOP 04 do 23)                                                                                            |                  |   | 0,00 | 0,00 | 0,00 |    |    |    |    |    |                              |                                             | 17.787.218,39                                         | 0,00                        |
| DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik) |                                                                                                                                                         |                  |   |      |      |      |    |    |    |    |    |                              |                                             |                                                       |                             |
| 25                                                                       | I. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDoblja, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)                                                                    |                  |   | 0,00 | 0,00 | 0,00 |    |    |    |    |    |                              |                                             | 0,00                                                  | 0,00                        |
| 26                                                                       | II. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDoblja (AOP 05+25)                                                                                     |                  |   | 0,00 | 0,00 | 0,00 |    |    |    |    |    |                              |                                             | 3.973.610,55                                          | 0,00                        |
| 27                                                                       | III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDoblja PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)                                                          |                  |   | 0,00 | 0,00 | 0,00 |    |    |    |    |    |                              |                                             | -5.040.315,10                                         | -3.024.189,06               |

Izveštaj o promjenama kapitala  
za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024.

Obveznik: 79058504140; DRŽAVNE NEKRETNOSTI D.O.O.

Obrazac  
POD-PK

Iznosi u eurima i centima

| Opis pozicije                                                                              | AOP<br>oznaka | Rbr.<br>bilješke | Tekuća razdoblja |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |               |            | Manjinski<br>(nekontrolirajući)<br>Interes | Ukupno kapital i<br>rezerve |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------------|---------------|------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                            |               |                  | 1                | 2    | 3    | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20 (4 do 7 - 8<br>+ 9 do 19) | 21            | 22 (20+21) |                                            |                             |
| Dodatak izveštaju o promjenama kapitala (popunjava poduzetnik obveznik)                    |               |                  |                  |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |               |            |                                            |                             |
| I. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)          | 52            |                  |                  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00                         | 0,00          | 0,00       | 0,00                                       | 0,00                        |
| II. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (AOP 32 + 52)                         | 53            |                  |                  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.070.824,98                 | 8.070.824,98  | 0,00       | 8.070.824,98                               | 8.070.824,98                |
| III. TRANSACIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50) | 54            |                  |                  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.589.444,22                 | -3.973.610,55 | 0,00       | -2.384.166,33                              | -2.384.166,33               |



Državne nekretnine

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.,**

**Zagreb**

**Godišnji financijski izvještaji i**

**Izvješće neovisnog revizora**

**za 2024. godinu**



Državne nekretnine

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.

Planinska ulica 1

10000 Zagreb

## Izvješće posloводства

### PREGLED REZULTATA POSLOVANJA

Trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) je društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano 24. listopada 2013. godine u Republici Hrvatskoj i registrirano pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta 080879290, OIB 79058504140. Sjedište Društva je u Zagrebu, Planinska ulica 1. Jedini član Društva je Republika Hrvatska.

Osnovna djelatnost društva je upravljanje i raspolaganje fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti, te rezidencijalnim objektima i ostalim nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

Društvo bilježi uspješnu 2024. poslovnu godinu u kojoj je ostvarilo ukupne prihode od 24,4 milijuna EUR, što je za 17 % više u odnosu na 2023. godinu. U 2024. godini ostvareni su rashodi od 14,3 milijuna EUR, što je za 9,8% manje u odnosu na 2023. godinu. Ukupna aktiva (imovina Društva) je na 31.12.2024. godine, veća u odnosu na 2023.godinu za 30,7%.

Rast poslovnih prihoda najvećim dijelom rezultat je porasta prihoda od prodaje koji se odnosi na prihode od upravljanja nekretninama u dijelu prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje i režijskih troškova. Tijekom 2024. Društvo je povećalo broj nekretnina sa određenom vrstom korisnika i intenzitet operativnih aktivnosti u pogledu stavljanja u funkciju nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu što je rezultiralo porastom prihoda od upravljanja nekretninama, odnosno, prihoda od prodaje u 2024. u odnosu na 2023. Utjecaj na rast poslovnih prihoda imalo je i priznavanja dijela prihoda od ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva financiranih iz Fonda solidarnosti EU.

U 2024. ostvarena je neto dobit Društva u iznosu od 8 milijuna EUR, što je u odnosu na 2023. godinu 101,81% više.

U 2024. godini uplaćeno je u Državni proračun 2 milijuna EUR poreza na dobit, 4,7 milijuna EUR poreza na dodanu vrijednost, te je uloženo 3,1 milijuna EUR u imovinu u vlasništvu RH na ime produljenja vijeka trajanja imovine i tekuće održavanje imovine u vlasništvu RH. Sukladno Odluci o visini, načinu i rokovima uplate sredstava pravnih osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku u Državni proračun Republike Hrvatske je uplaćenu u tijeku 2024. godine 60% neto dobiti za 2023. godinu u iznosu 2,4 milijuna EUR, pa se može zaključiti da je u Državni proračun Republike Hrvatske ukupno uplaćeno 9 milijuna EUR.



Društvo je na dan 31. prosinca 2024. godine zapošljavalo 155 zaposlenika.

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo je upravljalo s ukupno 12.332 nekretnine, od čega je 7.261 stanova, 5.056 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih nekretnina, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom.

### BITNI DOGAĐAJI NAKON ISTEKA POSLOVNE GODINE

Državne nekretnine d.o.o. sudjelovat će u Programu mjera izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-1-3242/2018., u sklopu treće programske mjere na način da će uređivati prazne stanove u vlasništvu Republike Hrvatske na upravljanju Društva, koji bi se davali u najam ili prodavali bivšim zaštićenim najmoprimcima.

### OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Društvo u 2025. godini očekuje rast u obimu poslovanja, posebno iz razloga što je stupio na snagu novi Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojim se Društvo ovlašćuje upravljati svim stanovima i poslovnim prostorima i kroz novi način raspolaganja imovinom prodajom i razvrgnućem suvlasničke zajednice. Optimizacijom i decentralizacijom upravljanja nekretninama postići će se brža aktivacija nekretnina.

Rat u Ukrajini praćen dodatnim poremećajima dobavnih lanaca i energetsom krizom pojačao je inflatorne pritiske s odrazom na cijene energenata, transporta, hrane, ali i niza drugih sirovina i industrijskih roba.

Društvo očekuje izazovna 2025. godina u kojoj će se većina resursa usmjeriti ka preuzimanju nove uloge u cilju poboljšanja odgovornog i učinkovitog upravljanja imovinom i efikasnog upravljanja troškovima.

### DJELATNOSTI DRUŠTVA NA PODRUČJU ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Društvo u poslovanju prati razvoj tehnologije i promjene na tržištu vezane za djelatnost kojom se bavi, te se prilagođava novim standardima vezanima uz usluge koje nudi na tržištu.

### INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH UDJELA

Društvo nije otkupljivalo vlastite udjele.

### INFORMACIJE O PODRUŽNICAMA DRUŠTVA

Društvo nema otvorenih podružnica. Međutim, Društvo u svom poslovanju provodi redovne poslovne aktivnosti na lokacijama Zagreb (Planinska ulica 1, Vrbanićeva 50), Brijuni, Split, Osijek, Rijeka i Hvar.



## INFORMACIJE O FINANCIJSKIM INSTRUMENTIMA

Na dan 31. prosinca 2024. godine knjigovodstveni iznosi financijske imovine približni su njihovim fer vrijednostima zbog kratkoročne prirode ovih financijskih instrumenata.

Financijska imovina Društva sadrži novac, depozite kod poslovne banke, potraživanja po izvansudskim nagodbama i cesijama u ukupnom iznosu 24,5 milijuna EUR na dan 31. prosinca 2024. godine, dok je na dan 31. prosinca 2023. godine financijska imovina Društva iznosila 18,3 milijun EUR.

Na dan 31. prosinca 2024. Društvo nije imalo financijskih obveza, i u 2025. godini ne planira sklapati ugovorne odnose koji bi za posljedicu imali financijske obveze Društva.

## IZLOŽENOST RIZICIMA I UPRAVLJANJE RIZICIMA

### TRŽIŠNI RIZIK

Društvo posluje na hrvatskom tržištu i redovito procjenjuje stanje na tržištu te sukladno promjenama prilagođava svoje poslovanje.

### KAMATNI RIZIK

Društvo nije izloženo kamatnom riziku s obzirom da nije kratkoročno niti dugoročno zaduženo.

### KREDITNI RIZIK

Društvo je izloženo kreditnom riziku s pozicije potraživanja od kupaca, jer postoji opasnost da se potraživanja neće naplatiti u cijelosti ili se neće naplatiti planiranom dinamikom. Društvo je poduzelo odgovarajuće korake i ugovorilo instrumente osiguranja plaćanja, a u cilju efikasnije naplate potraživanja.

Kreditni rizik na likvidna sredstva je zanemariv jer Društvo posluje s bankama s visokim kreditnim rejtingom.

### VALUTNI RIZIK

Društvo ima zanemariv broj transakcija u inozemnim valutama, koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na datum bilance, te se tečajne razlike knjiže u korist računa dobiti i gubitka i ne utječu na tok novca.

### RIZIK LIKVIDNOSTI

Društvo nije izloženo riziku likvidnosti, jer su sredstva iz naplate potraživanja dostatna za pokrivanje svih planiranih tekućih obveza i planiranih ulaganja u nekretnine u vlasništvu RH, koje su dane na upravljanje Društvu, a sve prema prijedlogu aktivnosti u Strategiji upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu RH u opsegu koji se odnosi na poslovanje Društva, te Godišnjem planu poslovanja Društva za tekuću godinu u smislu politike upravljanja likvidnošću Društva. U tu svrhu Uprava Društva najmanje jednom mjesečno analizira ročnu strukturu potraživanja i obveza te po potrebi poduzima odgovarajuće akcije.

### RIZIK NOVČANIH TIJEKOVA

Politika upravljanja novčanim tijekovima je usklađena s Odlukom Vlade RH o praćenju planova i izvještaja o poslovanju trgovačkih društava i pravnih osoba koji čine državnu



Državne nekretnine

imovinu, a na temelju dobre prakse u području korporativnog upravljanja i preporuka OECD-a, Društvo je izradilo Godišnji plan poslovanja Društva za tekuću godinu, te je stoga Društvo u poziciji da može predvidjeti plaćanje svojih obveza i naplatu svojih potraživanja.

Rizik novčanih tijekova je dodatno umanjen, jer Društvo fakturira svoje usluge velikom broju kupaca, te je time postignuta velika disperzija rizika od lošeg poslovanja kupaca ili njihovog stečaja.

## ZAKLJUČAK

Društvo nastavlja raditi na učinkovitom upravljanju nekretninama i njihovom privođenju svrsi uz reguliranje pravnog statusa korisnika i vođenje učinkovite, ažurne i dostatne evidencije svih poslovnih događaja. Novom ulogom u upravljanju i raspolaganju nekretninama kroz prodaju i razvrgnuće suvlasničke zajednice Društvo će nastojati ubrzati postupanje po zahtjevima korisnika i rješavati novo zaprimljene predmete te na taj način pridonijeti aktivaciji nekretnina. Društvo posebnu pažnju obraća na društveno odgovorno poslovanje i provođenje poslovnih procesa u kojima se primjenjuje glavna standarda navedenih u Kodeksu korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele, uz nultu toleranciju prema korupciji.

U Zagrebu, 05. lipanj 2025. godine



Državne nekretnine d.o.o.  
Planinska ulica 1, Zagreb

Mirela Habijanec

Članica Uprave – direktorica Društva

## S A D R Ź A J

|                                                       | Stranica |
|-------------------------------------------------------|----------|
| Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje | 1        |
| Izvješće neovisnog revizora                           | 2 - 7    |
| Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti                      | 8        |
| Izvještaj o financijskom položaju                     | 9-10     |
| Izvještaj o promjenama kapitala                       | 11       |
| Izvještaj o novčanim tokovima                         | 12       |
| Bilješke uz godišnje financijske izvještaje           | 13-39    |

## Odgovornost za godišnje financijske izvještaje

Uprava društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Planinska 1 (dalje u tekstu Društvo), je dužna osigurati da godišnji financijski izvještaji Društva za 2024. godinu budu sastavljeni u skladu sa važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu i u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane Europske unije (MSFI), tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala i novčanih tokova Društva za to razdoblje.

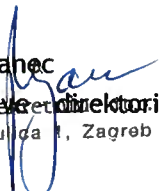
Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila godišnje financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Društva.

Pri izradi godišnjih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna za:

- odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika u skladu sa važećim standardima financijskog izvještavanja;
- davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena;
- izradu godišnjih financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj, rezultate poslovanja, promjene kapitala i novčane tokove Društva, kao i njihovu usklađenost sa važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Potpisano u ime Uprave:

  
Mirela Habijanec  
Članica Uprave i direktorica Društva  
Planinska ulica 1, Zagreb

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.  
Planinska 1  
10000 Zagreb  
Republika Hrvatska

U Zagrebu, 05. lipnja 2025. godine

# IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasniku i Upravi društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.,  
Zagreb

## Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

### MIŠLJENJE

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Planinska 1, Zagreb („Društvo”), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2024., izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva na 31. prosinca 2024. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI).

### OSNOVA ZA MIŠLJENJE

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (s Međunarodnim standardima neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju godišnjih 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 godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

# IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

## Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

### KLJUČNA REVIZIJSKA PITANJA (NASTAVAK)

| Društvo je u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2024. godinu iskazalo prihod od prodaje u iznosu od 20.940 tisuća eura (2023.: 16.833 tisuće eura).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ključno revizijsko pitanje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Primjena načela priznavanja prihoda u skladu s MSFI 15 – Prihodi od ugovora s kupcima.</p> <p>Društvo najznačajnije prihode ostvaruje upravljanjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.</p> <p>U sklopu procjene rizika, ocijenili smo da postoji rizik priznavanja prihoda u godišnjim financijskim izvještajima u iznosima višim nego što ih je Društvo ostvarilo obavljanjem svojih aktivnosti, kao i rizik da prihodi nisu pravilno razgraničeni u razdoblju kojem pripadaju.</p> <p>Sukladno navedenom, smatramo da je točno i pravilno priznavanje prihoda povezano s značajnim rizikom pogrešnog prikazivanja u godišnjim financijskim izvještajima te je zahtijevalo našu povećanu pažnju stoga ga ocijenili ključnim revizijskim pitanjem.</p> <p>Povezane objave u pripadajućim godišnjim financijskim izvještajima:</p> <p>Vidjeti bilješku 3. Prihodi od prodaje nepovezanim i povezanim poduzetnicima u pripadajućim godišnjim financijskim izvještajima.</p> | <p>Naše revizorske procedure vezane za ovo područje, između ostalog, uključivale su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• razmatranje usklađenosti računovodstvene politike sa zahtjevima MSFI 15 – Prihodi od ugovora s kupcima;</li> <li>• razumijevanje sustava internih kontrola i njegove operativne učinkovitosti povezane s prikupljanje i evidentiranje transakcija u poslovnim knjigama Društva;</li> <li>• pregledali smo uzorke aktivnih ugovora za najamnine u 2024. godini i provjera primjene njegovih odredaba i mogućeg utjecaja na financijske izvještaje;</li> <li>• pregled uzoraka transakcija Sektora za poslovne prostore, koji uključuju prihode od bespravnih korisnika i prihode od ugovorenih korisnika, te Sektora za stanove, koji uključuju prihode od slobodno ugovorene najamnine i prihode od korištenja bespravnih korisnika.</li> </ul> <p>Osim gore opisanih postupaka, uputili smo upite ključnim djelatnicima kako bi preispitali učinak i opravdanost pravnog položaja Društva u određenim Ugovorima. Ocijenili smo potpunost i točnost objava povezanih s prihodima od prodaje u godišnjim financijskim izvještajima Društva.</p> |
| Društvo je u Bilanci na 31. prosinca 2024. godine iskazalo Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu od 7.282 tisuća eura (31. prosinca 2023. godine. 6.949 tisuća eura).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ključno revizijsko pitanje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Društvo na 31. prosinca 2024. godine ima iskazan ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca priznaju se kao rashod ako je od dospijeca potraživanja do kraja poreznog razdoblja proteklo više od 60 dana, a ista nisu naplaćena do 15 dana prije dana podnošenja porezne prijave. Zbog velikog broja kupaca i značajnog iznosa ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca te utjecaja koje vrijednosno usklađenje ima na godišnje financijske izvještaje, isti smo ocijenili ključnim revizorskim pitanjem.</p> <p>Vidjeti bilješku 8. Vrijednosno usklađivanje i 17. Potraživanja od kupaca u pripadajućim godišnjim financijskim izvještajima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Naše revizorske procedure vezane za ovo područje između ostalog uključivale su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kritički smo preispitali kriterije za vrijednosno usklađenje/ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca;</li> <li>• proveli smo analizu starosne strukture potraživanja, pregled i analizu utuženih potraživanja kako bi potvrdili dostatnost provedenog vrijednosnog usklađenja od kupaca;</li> <li>• provjerili smo postojanje analitičke evidencije za priznavanje vrijednosnog usklađenja.</li> <li>• ocijenili smo potpunost i točnost objava povezanih s vrijednosnim usklađenjem potraživanja od kupaca u godišnjim financijskim izvještajima Društva.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

## Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

### **OSTALE INFORMACIJE**

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju informacije uključene u Godišnji izvještaj, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima. Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

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

U pogledu Izvještaja posloводства, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.

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

1. su informacije u priloženom Izvještaju posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim godišnjim financijskim izvještajima;
2. je priložen Izvještaj posloводства sastavljen u skladu sa člankom 24. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije godišnjih financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u Ostalim informacijama. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

### **ODGOVORNOSTI UPRAVE I ONIH KOJI SU ZADUŽENI ZA UPRAVLJANJE ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prezentaciju godišnjih financijskih izvještaja u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

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

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

# IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

## Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

### **ODGOVORNOSTI REVIZORA ZA REVIZIJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji 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 godišnjih 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 godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, pogrešna prikazivanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u godišnjim 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 Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

### Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

#### **ODGOVORNOSTI REVIZORA ZA REVIZIJU GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA (NASTAVAK)**

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje 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 onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji godišnjih 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 revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

### Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

24. rujna 2024. godine imenovala nas je Glavna skupština Društva temeljem prijedloga Revizijskog odbora da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2024. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu do revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2024. godinu što ukupno iznosi 3 godine.

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

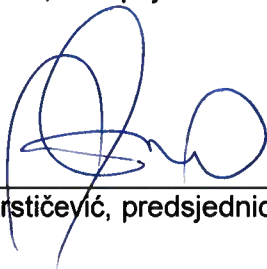
Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima  
(nastavak)

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2024. godinu i datuma ovog izvješća nismo Društvu pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružili usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo.

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo Izvješće neovisnog revizora je Jeni Krstičević, ovlaštenu revizor.

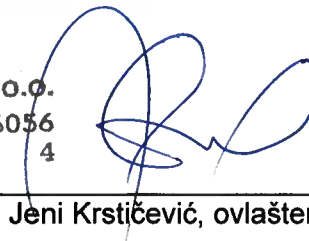
U Zagrebu, 05. lipnja 2025. godine



Jeni Krstičević, predsjednica uprave

PKF FACT revizija d.o.o.  
ZAGREB, OIB: 66538066056

4



Jeni Krstičević, ovlaštenu revizor

PKF FACT revizija d.o.o.

Zadarska 80

10000 Zagreb

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024.**

| POZICIJA                                     | Bilješka   | 2024.<br>000 EUR | 2023.<br>000 EUR |
|----------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>POSLOVNI PRIHODI</b>                      | <b>3.</b>  |                  |                  |
| Prihodi od prodaje nepovezanim poduzetnicima |            | 20.452           | 16.436           |
| Prihodi od prodaje povezanim poduzetnicima   |            | 488              | 397              |
| Ostali poslovni prihodi                      |            | 2.299            | 3.139            |
| <b>Ukupno poslovni prihodi</b>               |            | <b>23.239</b>    | <b>19.972</b>    |
| <b>POSLOVNI RASHODI</b>                      |            |                  |                  |
| Troškovi sirovina i materijala               | 4.         | (957)            | (899)            |
| Ostali vanjski troškovi                      | 5.         | (1.651)          | (5.284)          |
| Troškovi osoblja                             | 6.         | (3.771)          | (3.072)          |
| Amortizacija                                 | 14.        | (542)            | (468)            |
| Ostali troškovi                              | 7.         | (3.521)          | (2.736)          |
| Vrijednosno usklađivanje                     | 8.         | (3.408)          | (3.037)          |
| Rezerviranja                                 | 9.         | (144)            | (114)            |
| Ostali poslovni rashodi                      | 10.        | (334)            | (280)            |
| <b>Ukupno poslovni rashodi</b>               |            | <b>(14.328)</b>  | <b>(15.890)</b>  |
| <b>OPERATIVNA DOBIT</b>                      |            | <b>8.911</b>     | <b>4.082</b>     |
| <b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>                   | <b>11.</b> | <b>1.155</b>     | <b>873</b>       |
| <b>FINANCIJSKI RASHODI</b>                   | <b>12.</b> | <b>(5)</b>       | <b>(2)</b>       |
| <b>Dobit prije oporezivanja</b>              |            | <b>10.061</b>    | <b>4.953</b>     |
| Porez na dobit                               | 13.        | (1.990)          | (979)            |
| <b>DOBIT TEKUĆE GODINE</b>                   |            | <b>8.071</b>     | <b>3.974</b>     |
| Ostala sveobuhvatna dobit                    |            | -                | -                |
| <b>Ukupno sveobuhvatna dobit</b>             |            | <b>8.071</b>     | <b>3.974</b>     |

Popratne bilješke na stranicama 13 do 39 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 05. lipnja 2025. godine:

 članica Uprave - direktorica Društva  
 Državne nekretnine d.o.o.  
 Planinska ulica 1, Zagreb  
 Mirela Habijanec

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o, Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU**  
**na 31. prosinca 2024.**

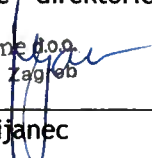
| POZICIJA                                                | Bilješka | 31.12.2024.   | 31.12.2023.   |
|---------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
|                                                         |          | 000 EUR       | 000 EUR       |
| <b>AKTIVA</b>                                           |          |               |               |
| <b>Dugotrajna imovina</b>                               |          |               |               |
| Nematerijalna imovina                                   | 14.      | 7.902         | 5.289         |
| Imovina s pravom korištenja                             | 14.1.    | 88            | 36            |
| Nekretnine, postrojenja i oprema                        | 14.      | 918           | 1.021         |
| Financijska imovina                                     |          | 7             | 4             |
| Potraživanja                                            |          | 73            | 113           |
| Odgodena porezna imovina                                |          | 59            | 48            |
| <b>Ukupno dugotrajna imovina</b>                        |          | <b>9.047</b>  | <b>6.511</b>  |
| <b>Kratkotrajna imovina</b>                             |          |               |               |
| Zalihe                                                  | 15.      | 1             | 3             |
| Potraživanja od povezanih poduzetnika                   | 16.      | 35            | 33            |
| Potraživanja od kupaca                                  | 17.      | 1.852         | 1.273         |
| Potraživanja od države i drugih institucija             | 18.      | 45            | 997           |
| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi | 19.      | 671           | 452           |
| Ostala potraživanja                                     | 20.      | 299           | 253           |
| Financijska imovina                                     | 21.      | 11.147        | 11.133        |
| Novac                                                   | 22.      | 13.376        | 7.212         |
| <b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>                      |          | <b>27.426</b> | <b>21.356</b> |
| <b>UKUPNA AKTIVA</b>                                    |          | <b>36.473</b> | <b>27.867</b> |

Popratne bilješke na stranicama 13 do 39 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 05. lipnja 2025. godine:

članica Uprave / direktorica Društva

 Državne nekretnine d.o.o.  
Planinska ulica 1, Zagreb



Mirela Habijanec

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o, Zagreb  
IZVJEŠTAJ O FINACIJSKOM POLOŽAJU  
na 31. prosinca 2024. - nastavak

| POZICIJA                                              | Bilješka | 31.12.2024.   | 31.12.2023.   |
|-------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| <b>PASIVA</b>                                         |          | 000 EUR       | 000 EUR       |
| <b>Kapital</b>                                        | 23.      |               |               |
| Upisani kapital                                       |          | 3             | 3             |
| Zadržana dobit                                        |          | 15.400        | 13.810        |
| Dobit tekuće godine                                   |          | 8.071         | 3.974         |
| <b>Ukupno kapital</b>                                 |          | <b>23.474</b> | <b>17.787</b> |
| <b>Dugoročne obveze</b>                               |          |               |               |
| Rezerviranja                                          | 24.      | 242           | 180           |
| Obveze za najmove                                     | 14.1.    | 64            | 26            |
| Obveze za zajmove i depozite                          | 27.      | 1.933         | 1.378         |
| <b>Ukupno dugoročne obveze</b>                        |          | <b>2.239</b>  | <b>1.584</b>  |
| <b>Kratkoročne obveze</b>                             |          |               |               |
| Obveze prema povezanim poduzetnicima                  | 25.      | 115           | 57            |
| Obveze za primljene predujmove                        | 26.      | 194           | 147           |
| Obveze za zajmove i depozite                          | 27.      | 865           | 663           |
| Obveze prema dobavljačima                             | 28.      | 462           | 452           |
| Obveze prema zaposlenicima                            | 29.      | 325           | 224           |
| Obveze za poreze i doprinose                          | 30.      | 1.602         | 563           |
| Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 31.      | 7.010         | 6.348         |
| Ostale kratkoročne obveze                             |          | 187           | 42            |
| <b>Ukupno kratkoročne obveze</b>                      |          | <b>10.760</b> | <b>8.496</b>  |
| <b>UKUPNA PASIVA</b>                                  |          | <b>36.473</b> | <b>27.867</b> |

Popratne bilješke na stranicama 13 do 39 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 05. lipnja 2025. godine:



članica Uprave - direktorica Društva

Državne nekretnine d.o.o.  
Planinska ulica 1, Zagreb

Mirela Habijanec

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024.**

|                                         | Temeljni kapital | Zadržana dobit | Dobit tekuće godine | UKUPNO        |
|-----------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|---------------|
|                                         | 000 EUR          | 000 EUR        | 000 EUR             | 000 EUR       |
| <b>Stanje 1. siječnja 2023. godine</b>  | <b>3</b>         | <b>11.795</b>  | <b>5.040</b>        | <b>16.838</b> |
| Raspored dobiti 2022. godine            | -                | 2.015          | (2.015)             | 0             |
| Isplata dobiti                          | -                | -              | (3.025)             | (3.025)       |
| Dobit tekuće godine                     | -                | -              | 3.974               | 3.974         |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023. godine</b> | <b>3</b>         | <b>13.810</b>  | <b>3.974</b>        | <b>17.787</b> |
| Raspored dobiti 2023. godine            | -                | 1.590          | (1.590)             | -             |
| Isplata dobiti                          | -                | -              | (2.384)             | (2.384)       |
| Dobit tekuće godine                     | -                | -              | 8.071               | 8.071         |
| <b>Stanje 31. prosinca 2024. godine</b> | <b>3</b>         | <b>15.400</b>  | <b>8.071</b>        | <b>23.474</b> |

Popratne bilješke na stranicama 13 do 39 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 05. lipnja 2025. godine:

članica Uprave - direktorica Društva  
  
 Državne nekretnine d.o.o.  
 Platinjska ulica 11, Zagreb  
 Mirela Habićanec

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024.**

| O P I S                                                                    | 2024.<br>000 EUR | 2023.<br>000 EUR |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>                              |                  |                  |
| Dobit prije poreza                                                         | 10.061           | 4.953            |
| <b>Usklađenja</b>                                                          |                  |                  |
| Amortizacija                                                               | 542              | 468              |
| Vrijednosna usklađenja potraživanja i financijske imovine                  | 3.408            | 3.036            |
| Gubitak od prodaje dugotrajne imovine                                      | 137              | 99               |
| Prihodi od kamata                                                          | (1.155)          | (873)            |
| Rashodi od kamata                                                          | 5                | 2                |
| Rezerviranja                                                               | 103              | (51)             |
| <b>Promjene radnog kapitala</b>                                            |                  |                  |
| (Povećanje)/smanjenje kratkotrajnih potraživanja                           | (4.122)          | (3.070)          |
| (Smanjenje)/povećanje kratkoročnih obveza                                  | 2.317            | 5.745            |
| Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala                             | (44)             | 51               |
| Novčani izdatci za kamate                                                  | (5)              | (2)              |
| Plaćeni porez na dobit                                                     | (797)            | (1.234)          |
| <b>Neto novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>                         | <b>10.450</b>    | <b>9.124</b>     |
| <b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>                         |                  |                  |
| Novčani primici od kamata                                                  | 640              | 303              |
| Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga             | 5.409            | 5.488            |
| Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine    | (3.241)          | (4.143)          |
| Novčani primitci od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine | 0                | 0                |
| Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga                      | (5.446)          | (5.400)          |
| <b>Neto novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>                    | <b>(2.638)</b>   | <b>(3.752)</b>   |
| <b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>                           |                  |                  |
| Primitci od jamčevina i depozita                                           | 1.537            | 1.076            |
| Izdaci za povrat jamčevina i depozita                                      | (780)            | (761)            |
| Izdaci za otplatu glavnice najma                                           | (21)             | (10)             |
| Isplata dobiti                                                             | (2.384)          | (3.024)          |
| <b>Neto novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>                      | <b>(1.648)</b>   | <b>(2.719)</b>   |
| <b>NETO NOVČANI TOK</b>                                                    | <b>6.164</b>     | <b>2.653</b>     |
| Novac na početku razdoblja                                                 | 7.212            | 4.559            |
| Novac na kraju razdoblja                                                   | 13.376           | 7.212            |

Popratne bilješke na stranicama 13 do 39 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 05. lipnja 2025. godine:

 **Glavica Uprave - direktorica Društva**  
 Državne nekretnosti d.o.o.  
 Planinska ulica 1, Zagreb

**Mirela Habijanec**

## **1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU**

### **1.1. Pravni okvir i djelatnost**

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću ("Društvo") za upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske sa sjedištem u Zagrebu, Planinska ulica 1. Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Zagrebu, 24. listopada 2013. godine pod matičnim brojem subjekta 080879290 i OIB 79058504140. Registriranu djelatnost je započelo obavljati 01. travnja 2014. godine, kada je od Republike Hrvatske dobilo na upravljanje prvu grupu nekretnina.

Jedini osnivač Društva je Republika Hrvatska. Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2024. godine iznosi 2.654 eura (31. prosinca 2023. godine u iznosu od 2.654 eura).

Predmet poslovanja—djelatnost je 21. svibnja 2018. Odlukom o izmjeni izjave u cijelosti i donošenjem nove izjave o osnivanju dopunjen i sada glasi:

- upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske,

Unutar gore navedenog predmeta poslovanja Društvo obavlja sljedeće poslove:

- upravljanje i raspolaganje fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže Ministarstvo državne imovine a koji su Društvu preneseni na upravljanje.

Također, predmet poslovanja Društva su i druge djelatnosti kako slijedi:

- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacija u zgradi
- stručni poslovi prostornog uređenja i gradnje
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- geodetska djelatnost
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanja nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- gospodarsko korištenje prirodnih dobara
- poljoprivredna djelatnost
- ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
- proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)
- proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
- destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
- proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
- gospodarenje šumama

**1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU (nastavak)**

**1.1. Pravni okvir i djelatnost (nastavak)**

- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja ( u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima i pićima i napitcima (catering)
- muzejska djelatnost

**1.2. Zaposlenici**

Na 31. prosinca 2024. godine Društvo je zapošljavalo 155 zaposlenika (31. prosinca 2023. godine 128 zaposlenika). Struktura zaposlenika prikazana je kako slijedi:

| Struktura/stručna sprema | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|--------------------------|-------------|-------------|
| MR                       | 2           | 4           |
| VSS                      | 89          | 70          |
| VŠS                      | 19          | 16          |
| SSS                      | 43          | 36          |
| NSS                      | 2           | 2           |
| <b>UKUPNO</b>            | <b>155</b>  | <b>128</b>  |

**1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU (nastavak)**

**1.3. Tijela Društva**

**Uprava Društva**

Članica Uprave Društva tijekom 2024. godine i do datuma odobrenja financijskih izvještaja je Mirela Habijanec, direktorica od 1. svibnja 2022. godine, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno.

**Nadzorni odbor**

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom 2024. godine su:

1. Goran Gotal, predsjednik Nadzornog odbora od 25. studenog 2024. godine,
2. Ilijana Krešić Rajič, zamjenica predsjednika Nadzornog odbora od 25. studenog 2024.
3. Antonijo Petrina, član Nadzornog odbora od 23. studenog 2021. godine.

## 2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

### Osnove pripreme

Godišnji financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije (MSFI) i u skladu s Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja (NN 95/16, 144/20).

Godišnji financijski izvještaji su pripremljeni po načelu povijesnog troška, izuzev određenih financijskih instrumenata i ulaganja u nekretnine koji su iskazani po fer vrijednostima. Društvo vodi računovodstvene evidencije na hrvatskom jeziku, u eurima i u skladu s hrvatskim zakonskim propisima i računovodstvenim načelima te praksom koje se pridržavaju društva u Hrvatskoj.

Godišnji financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja pod pretpostavkom neograničenog nastavka poslovanja.

### Funkcionalna i prezentacijska valuta

Stavke uključene u godišnje financijske izvještaje Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Godišnji financijski izvještaji prikazani su u tisućama Eura ('000 EUR), što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

### **2.1. Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja i tumačenja**

Usvojene računovodstvene politike jednake su onima primijenjenima prošle financijske godine, osim standarda, izmjena standarda i tumačenja koji su stupili na snagu nakon 1. siječnja 2024. godine. U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila Europska unija:

#### ***Novi i izmijenjeni Međunarodni standardi financijskog izvještavanja***

##### **Standardi i tumačenja na snazi u tekućem razdoblju**

##### ***Izmjene MSFI-ja 16: Obveza po najmu u transakcijama prodaje s povratnim najmom.***

Izmjene i dopune MSFI-ja 16 izdane su 22. rujna 2022. i stupaju na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024.

## 2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.1. Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja i tumačenja (nastavak)

#### Standardi i tumačenja na snazi u tekućem razdoblju (nastavak)

Izmjene MRS-a 1: Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih i dugoročnih obveza s ugovornim uvjetima.

Izmjene i dopune MRS-a 1 prvotno su izdane 23. siječnja 2020., a potom izmijenjene 15. srpnja 2020. i 31. listopada 2022. te stupaju na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024.

Izmjene MRS-a 7 Izvještaj o novčanom toku i MSFI-ja 7 Financijski instrumenti:

Objave: Sporazumi o financiranju s dobavljačima.

Izmjene i dopune MRS-a 7 i MSFI-ja 7 izdane su 25. svibnja 2023. te stupaju na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024.

Primjena gore navedenih izmjena standarda nije imala značajniji utjecaj na godišnje financijske izvještaje Društva.

#### Standardi i tumačenja koji nisu na snazi

Sljedeći standardi, njihove izmjene i tumačenja izdani su od strane IASB-a, međutim nisu na snazi do datuma objave godišnjih financijskih izvještaja.

***Izmjene MRS-a 21 Učinci promjena tečaja stranih valuta: manjak zamjenjivosti.***

Izmjene i dopune MRS-a 21 izdane su u kolovozu 2023. i stupaju na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. Izmjene sadrže smjernice za određivanje situacija kada je valuta zamjenjiva i kako odrediti tečaj kada nije.

***MSFI 19 Ovisna društva bez javne odgovornosti: objave (izdano 9. svibnja 2024).***

Stupa na snagu 1.1.2027.

***MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima (izdan 9. travnja 2024).***

Stupa na snagu 1.1.2027.

***Ugovori koji se odnose na električnu energiju ovisnu o prirodi - Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI 7 (izdan 18. prosinca 2024.).***

Stupa na snagu 1.1.2026.

***Godišnja poboljšanja, svezak 11 (izdano 18. srpnja 2024.).***

Stupa na snagu 1.1.2026.

## 2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.1. Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja i tumačenja (nastavak)

Standardi i tumačenja koji nisu na snazi (nastavak)

*Izmjene i dopune Klasifikacije i mjerenja financijskih instrumenata - Izmjene MSFI-ja 9 i MSFI-ja 7 (izdane 30. svibnja 2024.).*

Stupa na snagu 1.1.2026.

Primjena gore navedenih izmjena standarda neće imati značajniji utjecaj na godišnje financijske izvještaje Društva.

### 2.2. Priznavanje prihoda

Društvo najznačajnije prihode ostvaruje upravljanjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Pod uvjetom da je iznos prihoda moguće pouzdano izmjeriti i ako je vjerojatno da će Društvo primiti naknadu, prihodi od usluga priznaju se u razdoblju u kojem su iste pružene.

Prihodi od najma priznaju se na linearnoj osnovi za vrijeme trajanja najma.

Ostali pripadajući prihodi priznaju se u rezultate tekuće godine kada je usluga obavljena.

Prihod od kamata razgraničava se na vremenskoj osnovi, na temelju neotplaćene glavnice i po primjenjivoj efektivnoj kamatnoj stopi, koja točno diskontira procijenjene buduće novčane primitke kroz očekivani vijek trajanja financijskog instrumenta ili do neto knjigovodstvenog iznosa financijske imovine. Prihod od kamata se priznaje kao financijski prihod u računu dobiti i gubitka.

### 2.3. Priznavanje rashoda

#### a) Poslovni rashodi

Rashodi se priznaju na osnovi izravne povezanosti između nastalih troškova i ostvarenih određenih stavki prihoda (načelo sučeljavanja). Temeljem navedenog poslovni rashodi predstavljaju sve rashode u odnosu na fakturirane prihode od pružanja usluga ili isporuke dobara.

#### b) Troškovi posudbe - troškovi kamata

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificiranog sredstva, a to je sredstvo koje nužno zahtijeva značajno vrijeme kako bi bilo spremno za svoju namjeravanu uporabu ili prodaju, uključuju se u trošak nabave toga sredstva sve dok sredstvo većim dijelom ne bude spremno za namjeravanu uporabu ili prodaju. Ostali troškovi posudbe se priznaju kao rashod.

## **2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.4. Porez na dobit**

Obveza poreza na dobit za tekuću godinu utvrđuje se na temelju rezultata ostvarenog u toj godini, usklađenog za propisane stavke trajnog usklađenja (prihodi od dividendi i udjela u dobiti, te porezno nepriznate troškove). Porez na dobit obračunava se primjenom poreznih stopa koje su bile na snazi na datum bilance.

Odgodena porezna imovina i odgođena porezna obveza proizlaze iz privremenih razlika između vrijednosti imovine i obveza iskazanih u financijskim izvještajima i vrijednosti iskazanih za potrebe utvrđivanja osnovice poreza na dobit. Odgođena porezna imovina se priznaje za neiskorištene prenesene porezne gubitke ukoliko postoji vjerojatnost da će u budućnosti biti ostvarena oporeziva dobit temeljem koje će se iskoristiti odgođena porezna imovina. Odgođena porezna imovina i odgođena porezna obveza se obračunava uz primjenu stopa poreza na dobit primjenjive na buduće razdoblje kada će se ta imovina ili obveza realizirati.

Trošak poreza na dobit predstavlja zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

#### *a) Tekući porez*

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka za iznose koji ne ulaze u poreznu osnovicu kao i iznose porezno nepriznatih rashoda. Tekuća porezna obveza Društva izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno važeće na datum bilance.

#### *b) Odgođeni porez*

Iznos odgođenog poreza izračunava se metodom bilančne obveze na privremene razlike na datum izvještavanja između knjigovodstvenih vrijednosti aktive i pasive i iznosa koji se koristi za potrebe izračuna poreza, za potrebe financijskog izvještavanja.

Odgođeni porez knjiži se na teret ili u korist dobiti i gubitka, osim ako se ne odnosi na stavke koje se knjiže izravno u korist ili na teret kapitala, u kom slučaju se odgođeni porez priznaje u okviru ostale sveobuhvatne dobiti.

### **2.5. Novac**

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac na računu i u blagajni, te se iskazuju u izvještaju o financijskom položaju. Knjigovodstveni iznosi novca i novčanih ekvivalenata općenito su približni njihovim fer vrijednostima.

U svrhu izvještavanja o novčanim tokovima, novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac i račune kod banaka sa dospeljećem do tri mjeseca.

### **2.6. Transakcije u stranim valutama**

Transakcije u stranim valutama početno se preračunavaju u euro primjenom tečaja na datum transakcije. Monetarna imovina i obveze iskazani u stranim valutama naknadno se preračunavaju po tečajevima na datum bilance. Dobici i gubici nastali preračunavanjem uključuju se u dobit ili gubitak za tekuću godinu.

## 2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.7. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju se po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju (osim zemljišta i imovine u pripremi) i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti, a čine materijalnu imovinu ukoliko im je vijek trajanja duži od godine dana, a pojedinačna vrijednost veća od 665 eura na dan nabave.

Nabavna vrijednost uključuje nabavnu cijenu, trošak rezervnih dijelova postrojenja i opreme, te ostale zavisne troškove i procijenjenu vrijednost budućih troškova demontaže ako su uvjeti priznavanja istih ostvareni, dok se obveza knjiži kao provizija.

U slučaju kada je potrebno zamijeniti značajne dijelove nekretnina, postrojenja i opreme u intervalima, Društvo priznaje takve dijelove kao individualnu imovinu sa određenim vijekom trajanja i amortizacijom.

Isto tako u slučaju većih kontrola ili održavanja, troškovi istih se priznaju u knjigovodstvenom iznosu postrojenja i opreme kao zamjena, ako su zadovoljeni uvjeti priznavanja. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti kako nastaju.

Amortizacija se obračunava tako da se nabavna vrijednost imovine, osim zemljišta i investicija u tijeku otpisuje tijekom procijenjenog korisnog vijeka imovine primjenom pravocrtnne metode tijekom slijedećih vijekova upotrebe. Prosječni procijenjeni korisni vijek trajanja pojedine imovine je kako slijedi:

| O p i s                              | 2024.<br>godina | 2023.<br>Godina |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Nematerijalna imovina                | 4               | 4               |
| Građevinski objekti                  | 20              | 20              |
| Oprema i vozila                      | 4 - 5           | 4 - 5           |
| Računala, računalna oprema, programi | 2               | 2               |
| Mobiteli i oprema računalne mreže    | 2               | 2               |
| Ostala nespomenuta oprema            | 10              | 10              |

Obračun amortizacije obavlja se po pojedinačnim sredstvima do njihovog potpunog otpisa.

Nekretnine, postrojenja i oprema i svaki njihov značajan dio prestaju se priznavati prilikom potpunog otpisa ili kada se njihovim korištenjem ne očekuju buduće ekonomske koristi.

Dobici ili gubici nastali otuđivanjem ili rashodovanjem određenog sredstva utvrđuju se kao razlika između prihoda od prodaje i knjigovodstvenog iznosa tog sredstva i priznaju u dobit ili gubitak.

Preostala (sadašnja) vrijednost, korisni vijek trajanja i metode amortizacije revidiraju se na kraju svake financijske godine i usklađuju, ako je prikladno.

### 2.8. Nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina se odnosi na informatičke programe i ulaganja u tuđu imovinu koje se početno mjere po trošku nabave i amortiziraju se pravocrtnom metodom tijekom procijenjenog vijeka trajanja.

Nakon početnog priznavanja nematerijalna imovina se evidentira po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za troškove amortizacije i eventualne akumulirane gubitke od umanjenja imovine. Vijek trajanja nematerijalne imovine se procjenjuje kao ograničeni (određeni).

## 2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.8. Nematerijalna imovina (nastavak)

Nematerijalna imovina sa određenim vijekom trajanja amortizira se tijekom procijenjenog vijeka trajanja i umanjuje se kada za to postoje uvjeti. Amortizacijski period i metoda amortizacije nematerijalne imovine s određenim vijekom trajanja revidira se krajem svake godine.

Nematerijalna imovina amortizira se tijekom vijeka upotrebe od 4 godine.

Trošak amortizacije nematerijalne imovine sa određenim vijekom trajanja priznaje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti kao trošak u skladu sa ulogom nematerijalne imovine.

### 2.9. Zalihe

Trošak nabave uključuje iznos računa i ostale direktne troškove koji su nastali prilikom dovođenja zaliha na određenu lokaciju i uporabno stanje. Zalihe su iskazane po trošku ili neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome što je niže. Za obračun trošenja zaliha društvo koristi metodu prosječnih ponderiranih cijena.

### 2.10. Financijska imovina

Društvo priznaje financijsku imovinu u svojim financijskim izvještajima kada postaje strana u ugovornim odredbama instrumenta. Ovisno o poslovnom modelu za upravljanje imovinom te ugovornim značajkama novčanih tokova financijske imovine Društvo mjeri financijsku imovinu po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka.

Društvo klasificira imovinu kako je prikazano u nastavku:

| O P I S                                      | Klasifikacija / mjerenje                   |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Dugotrajna imovina</b>                    |                                            |
| Dugotrajna potraživanja                      | Držanje radi naplate / amortizirani trošak |
| <b>Kratkotrajna imovina</b>                  |                                            |
| Novac i novčani ekvivalenti                  | Držanje radi naplate / amortizirani trošak |
| Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja | Držanje radi naplate / amortizirani trošak |

Poslovni modeli Društva odražavaju način na koji Društvo upravlja imovinom, a s ciljem ostvarenja novčanih tokova.

#### *Potraživanja od kupaca*

Potraživanja od kupaca koja nemaju značajnu financijsku komponentu pri početnom priznavanju mjerena su po njihovoj transakcijskoj cijeni.

Društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca. Za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka na skupnoj osnovi, potraživanja od kupaca grupirana su na temelju sličnog kreditnog rizika i starosne strukture.

Stope očekivanih kreditnih gubitaka temelje se na povijesnim kreditnim gubicima koji su se pojavili tijekom razdoblja od tri godine prije kraja razdoblja. Povijesne stope gubitaka zatim se usklađuju za tekuće i buduće informacije o makroekonomskim čimbenicima koji utječu na kupce Društva. Društvo je identificiralo domaći proizvod (BDP), stopu nezaposlenosti i stopu inflacije kao ključne čimbenike za zemlju u kojoj Društvo posluje.

## 2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### 2.10. Financijska imovina (nastavak)

#### *Prestanak priznavanja financijske imovine*

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada;

- Ističu ugovorna prava na novčane tokove od financijske imovine,
- Prenosi financijsku imovinu i pritom prijenos ispunjava uvjete za prestanak priznavanja.

Društvo prenosi financijsku imovinu ako, i samo ako, ili:

- (a) prenosi ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijske imovine, ili
- (b) zadržava ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijske imovine, ali pretpostavlja ugovornu obvezu plaćanja novčanih tokova jednom ili više primatelja u aranžmanu.

Ako se zadržavaju gotovo svi rizici i koristi od vlasništva nad financijskom imovinom, Društvo nastavlja s priznavanjem financijske imovine. Ako Društvo niti prenosi niti zadržava gotovo sve rizike i koristi od vlasništva nad financijskom imovinom, Društvo određuje je li zadržana kontrola nad financijskom imovinom.

Ukoliko nije zadržana kontrola nad financijskom imovinom, Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu i priznaje zasebno kao imovinu ili obveze sva prava i obveze koje su nastale ili zadržane u okviru prijenosa. Ukoliko je zadržana kontrola, Društvo nastavlja s priznavanjem financijske imovine u mjeri u kojoj i dalje sudjeluje u toj financijskoj imovini.

### 2.11. Financijske obveze

#### *Početno priznavanje i mjerenje*

Financijske obveze klasificiraju se kao financijske obveze koje se mjere po amortiziranom trošku. Sve financijske obveze početno se priznaju po fer vrijednosti plus pripadajući transakcijski troškovi. Financijske obveze Društva uključuju obveze prema dobavljačima i ostale obveze te kredite i zajmove.

#### *Naknadno mjerenje*

Nakon početnog priznavanja, kamatonosni krediti i zajmovi naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

#### *Prestanak priznavanja*

Društvo prestaje s priznavanjem obveza u financijskim izvještajima kada i samo kada je obveza podmirena. Kada je postojeća financijska obveza zamijenjena drugom od strane istog kreditora po bitno različitim uvjetima, ili su uvjeti postojećih obveza značajno promijenjeni, takva promjena ili modifikacija tretira se kao prestanak originalne obveze i priznavanje nove obveze, a razlika u odgovarajućim knjigovodstvenim vrijednostima priznaje se u računu dobiti i gubitka.

### 2.12. Rezerviranja

Rezerviranje se priznaje onda i samo onda ako Društvo ima sadašnju obvezu kao rezultat prošlog događaja i ako je vjerojatno da će podmirenje obveze zahtijevati odljev resursa s ekonomskim koristima i ako se pouzdanom procjenom može utvrditi iznos obveze. Rezerviranja se preispituju na svaki datum bilance i usklađuju prema najnovijim najboljim procjenama.

Društvo priznaje rezerviranja za dugoročna primanja zaposlenih koja uključuju jubilarne naknade i plaćanja prilikom umirovljenja. Osim navedenog, društvo priznaje rezerviranja po sudskim sporovima.

## **2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.13. Troškovi mirovinskih naknada i ostala primanja zaposlenih**

Prema domaćem zakonodavstvu Društvo ima obvezu plaćanja doprinosa fondovima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje. Ova obveza odnosi se na sve zaposlenike na ugovore o radu, a prema njoj poslodavac je dužan plaćati doprinose u određenom postotnom iznosu utvrđenom na temelju bruto plaće.

Društvo također ima obvezu odbiti doprinose za mirovinsko osiguranje od bruto plaće zaposlenika dok ostali doprinosi idu na teret poslodavca.

Doprinosi u ime posloprimca i u ime poslodavca obračunavaju se kao trošak razdoblja u kojem su nastali.

Društvo zaposlenima isplaćuje nagrade, jubilarne nagrade i jednokratne naknade prilikom umirovljenja. Obveza i troškovi ovih primanja utvrđuju se primjenom metode projekcije kreditne jedinice. Metodom projekcije kreditne jedinice razmatra se svako razdoblje zaposlenja kao osnova za dodatnu jedinicu prava na primanja i svaka se jedinica mjeri zasebno do stvaranja konačne obveze. Obveza za umirovljenje mjeri se po sadašnjoj vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova primjenom diskontne stope koja je slična kamatnoj stopi na državne obveznice kod kojih su valute i rokovi u skladu s valutama i procijenjenom trajanju obveze za isplatom primanja.

### **2.14. Primljeni najmovi**

Društvo kao najmoprimac kapitalizira najmove na način da se utvrdi sadašnja vrijednost obveze plaćanja po najmu i u istom iznosu prizna obveza za najam i pravo korištenja, kao imovina društva. Prilikom diskontiranja ugovorenih plaćanja najma, društvo koristi kamatnu stopu na tržištu.

Priznato pravo korištenja amortizira se u vijeku trajanja ugovora o najmu.

Priznata obveza po najmu naknadno se mjeri po amortiziranom trošku uz primjenu efektivne kamatne stope.

### **2.15. Ključne procjene i neizvjesnost procjena**

Prilikom sastavljanja financijskih izvještaja korištene su određene procjene koje utječu na iskaz imovine i obveza Društva, prihode i rashode Društva i objavljivanje potencijalnih obveza Društva.

Budući događaji i njihovi utjecaji ne mogu se predvidjeti sa sigurnošću, slijedom čega se stvarni rezultati mogu razlikovati od procijenjenih. Procjene korištene pri sastavljanju financijskih izvještaja su podložne izmjenama nastankom novih događaja, stjecajem dodatnog iskustva, dobivanjem dodatnih informacija i spoznaja i promjenom okruženja u kojima Društvo posluje.

Ključne procjene korištene u primjeni računovodstvenih politika prilikom sastavljanja financijskih izvještaja odnose se na obračun amortizacije dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine, umanjeње vrijednosti imovine, ispravak vrijednosti potraživanja i rezerviranja.

### **2.16. Ostala izvještajna pitanja**

Društvo je sastavilo i godišnje financijske izvještaje sukladno Pravilniku i strukturi godišnjih financijskih izvještaja (obrazac GFI-POD).

Određene pozicije u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima su reklasificirane sukladno MSFI i značajno se ne razlikuju od pozicija navedenih u propisanim godišnjim financijskim izvještajima.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak**

**3. POSLOVNI PRIHODI**

|                                                               | 2024.         | 2023.         |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| O P I S                                                       | 000 EUR       | 000 EUR       |
| Prihodi od prodaje usluga povezanim poduzetnicima             | 488           | 397           |
| Prihodi od prodaje usluga nepovezanim poduzetnicima           | 20.452        | 16.436        |
| <b>Ukupno prihodi od pružanja usluga</b>                      | <b>20.940</b> | <b>16.833</b> |
| Prihodi od ukidanja rezerviranja i naknadno naplaćeni prihodi | 801           | 909           |
| Ostali nepredviđeni prihodi                                   | 91            | 62            |
| Prihodi od državnih potpora                                   | 1.404         | 2.165         |
| Prihodi na temelju upotrebe vlastitih usluga                  | 3             | 3             |
| <b>Ostali poslovni prihodi</b>                                | <b>2.299</b>  | <b>3.139</b>  |
| <b>UKUPNO</b>                                                 | <b>23.239</b> | <b>19.972</b> |

Društvo je izvještajnom razdoblju ostvarilo prihod od prodaje usluga od korištenja poslovnih prostora u iznosu od 17.524 tisuća eura, što čini 83,7% ukupnog prihoda od prodaje usluga. U 2023. godini Društvo je ostvarilo prihod od prodaje usluga od korištenja poslovnih prostora u iznosu od 13.618 tisuća eura, što čini 80,9% ukupnog prihoda od prodaje usluga za tu godinu.

**4. TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**

|                                               | 2024.      | 2023.      |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| O P I S                                       | 000 EUR    | 000 EUR    |
| Utrošeni materijal                            | 74         | 57         |
| Gorivo službenih vozila                       | 16         | 14         |
| Troškovi režija                               | 818        | 807        |
| Trošak sitnog inventara, ambalaže i auto-guma | 49         | 21         |
| <b>UKUPNO</b>                                 | <b>957</b> | <b>899</b> |

**5. OSTALI VANJSKI TROŠKOVI**

|                                                      | 2024.        | 2023.        |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                                              | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Prijevozne i telekomunikacijske usluge               | 132          | 108          |
| Troškovi tekućeg održavanja                          | 560          | 4.479        |
| Usluge zakupa                                        | 4            | 3            |
| Usluge promidžbe                                     | 31           | 28           |
| Intelektualne, odvjetničke, usluge vještačenja i sl. | 47           | 148          |
| Komunalne i slične usluge                            | 793          | 454          |
| Usluge reprezentacije                                | 9            | 5            |
| Ostale usluge                                        | 75           | 59           |
| <b>UKUPNO</b>                                        | <b>1.651</b> | <b>5.284</b> |

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak**

**6. TROŠKOVI OSOBLJA**

|                                      | 2024.        | 2023.        |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                              | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Neto plaće i naknade                 | 2.287        | 1.858        |
| Troškovi poreza i doprinosa iz plaća | 970          | 798          |
| Doprinosi na plaće                   | 514          | 416          |
| <b>UKUPNO</b>                        | <b>3.771</b> | <b>3.072</b> |

U navedene troškove osoblja uključene su troškovi ključnog managementa kako slijedi:

|                                 | 2024.      | 2023.      |
|---------------------------------|------------|------------|
| O P I S                         | 000 EUR    | 000 EUR    |
| Bruto plaća - Član Uprave       | 66         | 63         |
| Bruto plaća - Direktori Sektora | 175        | 180        |
| <b>UKUPNO</b>                   | <b>241</b> | <b>243</b> |

**7. OSTALI TROŠKOVI**

|                                                                  | 2024.        | 2023.        |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                                                          | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Dnevnice za službena putovanja, putni troškovi, prehrana radnika | 190          | 119          |
| Ostala materijalna prava zaposlenika                             | 307          | 241          |
| Nadoknade članovima nadzornog i revizijskog odbora               | 33           | 26           |
| Premije osiguranja                                               | 29           | 36           |
| Bankarske usluge i usluge platnog prometa                        | 42           | 28           |
| Pričuva i porezi i doprinosi koji ne ovise o rezultatu           | 2.826        | 2.207        |
| Ostali troškovi poslovanja                                       | 94           | 79           |
| <b>UKUPNO</b>                                                    | <b>3.521</b> | <b>2.736</b> |

**8. VRIJEDNOSNO USKLAĐIVANJE**

|                                               | 2024.        | 2023.        |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                                       | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca | 3.408        | 3.037        |
| <b>UKUPNO</b>                                 | <b>3.408</b> | <b>3.037</b> |

Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca odnosi se na umanjenje potraživanja temeljem procjene društva o otežanoj naplativosti pojedinih potraživanja. Prilikom umanjenja glavni kriterij je kašnjenje s naplatom potraživanja.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak**

**9. REZERVIRANJA**

|                                                             | 2024.      | 2023.      |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| O P I S                                                     | 000 EUR    | 000 EUR    |
| Troškovi jubilarnih nagrada i naknada prilikom umirovljenja | 82         | 107        |
| Sudski sporovi                                              | 62         | 7          |
| <b>UKUPNO</b>                                               | <b>144</b> | <b>114</b> |

Troškovi rezerviranja odnose se na rezerviranja za sudske sporove i dugoročna primanja zaposlenih.

**10. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

|                                                                | 2024.      | 2023.      |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| O P I S                                                        | 000 EUR    | 000 EUR    |
| Neotpisana vrijednost rashodovane imovine i otpis potraživanja | 138        | 114        |
| Naknadno utvrđeni rashodi ranijih godina                       | 183        | 166        |
| Darovanje do 20% prihoda                                       | 7          | 0          |
| Ostali nespecificirani rashodi                                 | 6          | 0          |
| <b>UKUPNO</b>                                                  | <b>334</b> | <b>280</b> |

**11. FINANCIJSKI PRIHODI**

|                                              | 2024.        | 2023.      |
|----------------------------------------------|--------------|------------|
| O P I S                                      | 000 EUR      | 000 EUR    |
| Kamate iz odnosa s povezanim poduzetnicima   | 7            | 42         |
| Kamate iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima | 1.148        | 831        |
| <b>UKUPNO</b>                                | <b>1.155</b> | <b>873</b> |

**12. FINANCIJSKI RASHODI**

|                                              | 2024.    | 2023.    |
|----------------------------------------------|----------|----------|
| O P I S                                      | 000 EUR  | 000 EUR  |
| Kamate iz odnosa s povezanim poduzetnicima   | 2        | 1        |
| Kamate iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima | 3        | 1        |
| <b>UKUPNO</b>                                | <b>5</b> | <b>2</b> |

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak**

**13. POREZ NA DOBIT**

Porez na dobit obračunat je po stopi od 18% (2023. godine 18%) sukladno zakonskim propisima na osnovicu koju čini razlika ostvarenih prihoda nad rashodima obračunskog razdoblja za koje se porezna osnovica utvrđuje.

| P O Z I C I J A                                          | 2024.         | 2023.        |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                          | 000 EUR       | 000 EUR      |
| Prihodi                                                  | 24.394        | 20.845       |
| Rashodi                                                  | 14.333        | 15.892       |
| <b>Dobit tekuće godine</b>                               | <b>10.061</b> | <b>4.953</b> |
| <i>Uvećanje dobiti</i>                                   |               |              |
| Amortizacija                                             | 8             | 9            |
| Troškovi reprezentacije                                  | 5             | 2            |
| Nepriznati troškovi za osobni prijevoz                   | 23            | 24           |
| Kamate između povezanih osoba                            | 0             | 0            |
| Amortizacija iznad propisanih stopa                      | 138           | 100          |
| Vrijednosno usklađenje potraživanja                      | 1.169         | 1.301        |
| Vrijednosno usklađenje financijske imovine               | 0             | 0            |
| Troškovi rezerviranja                                    | 8             | 77           |
| Povećanje dobiti za sve druge rashode i ostala povećanja | 133           | 88           |
| <b>Ukupno uvećanje dobiti</b>                            | <b>1.484</b>  | <b>1.601</b> |
| <i>Umanjenje dobiti</i>                                  |               |              |
| Prihodi od naplaćenih otpisanih potraživanja             | 0             | 7            |
| Smanjenje dobiti za ostale prihode                       | 426           | 1.182        |
| Državna potpora za obrazovanje i izobrazbu               | 5             | 8            |
| <b>Ukupno umanje dobiti</b>                              | <b>431</b>    | <b>1.197</b> |
| <b>Porezna osnovica</b>                                  | <b>11.114</b> | <b>5.356</b> |
| <b>Porezna stopa</b>                                     | <b>18%</b>    | <b>18%</b>   |
| <b>Obveza porez na dobit</b>                             | <b>2.000</b>  | <b>964</b>   |
| Odgođena porezna imovina                                 | (10)          | 15           |
| <b>Trošak poreza na dobit</b>                            | <b>1.990</b>  | <b>979</b>   |

Prema propisima koji su na snazi, Porezna uprava može izvršiti kontrolu obračuna poreza na dobit i utvrditi iznos porezne obveze koji može biti različit od izračuna Društva. Uprava vjeruje da je obračunani iznos poreza sukladan pozitivnim propisima.

DRŽAVNE NEKRETNOSTI d.o.o., Zagreb  
BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak

14.      Nekretnine, postrojenja i oprema

| OPIS                             | Građevinski objekti | Postrojenja i oprema | Alati, pogonski inventar i transportna imovina | Materijalna imovina u pripremi | Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema | Nematerijalna imovina u pripremi | Nematerijalna imovina | Ukupno nematerijalna imovina | UKUPNO |         |         |         |         |         |         |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                  |                     |                      |                                                |                                |                                         |                                  |                       |                              |        | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR |
|                                  |                     |                      |                                                |                                |                                         |                                  |                       |                              |        | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR |
| NABAVNA VRIJEDNOST               |                     |                      |                                                |                                |                                         |                                  |                       |                              |        |         |         |         |         |         |         |
| Stanje 1. siječnja 2023. godine  | 273                 | 191                  | 585                                            | 0                              | 1.049                                   | 1.767                            | 1.771                 | 3.538                        | 4.587  |         |         |         |         |         |         |
| Direktna povećanja imovine       | 0                   | 133                  | 313                                            | 324                            | 770                                     | 3.362                            | 11                    | 3.373                        | 4.143  |         |         |         |         |         |         |
| Prijenos u uporabu               | 0                   | 0                    | 0                                              | 0                              | 0                                       | (452)                            | 452                   | 0                            | 0      |         |         |         |         |         |         |
| Rashodovanje i otuđivanje        | 0                   | (7)                  | (7)                                            | 0                              | (14)                                    | (89)                             | 0                     | (89)                         | (103)  |         |         |         |         |         |         |
| Stanje 31. prosinca 2023. godine | 273                 | 317                  | 891                                            | 324                            | 1.805                                   | 4.588                            | 2.234                 | 6.822                        | 8.627  |         |         |         |         |         |         |
| Direktna povećanja imovine       | 0                   | 74                   | 90                                             | 2                              | 166                                     | 2.997                            | 5                     | 3.002                        | 3.168  |         |         |         |         |         |         |
| Prijenos u uporabu               | 0                   | 61                   | 164                                            | (225)                          | 0                                       | 0                                | 0                     | 0                            | 0      |         |         |         |         |         |         |
| Rashodovanje i otuđivanje        | 0                   | 0                    | 0                                              | (19)                           | (19)                                    | (118)                            | 0                     | (118)                        | (137)  |         |         |         |         |         |         |
| Stanje 31. prosinca 2024. godine | 273                 | 452                  | 1.145                                          | 82                             | 1.952                                   | 7.467                            | 2.239                 | 9.706                        | 11.658 |         |         |         |         |         |         |
| ISPRAVAK VRIJEDNOSTI             |                     |                      |                                                |                                |                                         |                                  |                       |                              |        |         |         |         |         |         |         |
| Stanje 1. siječnja 2023. godine  | 85                  | 152                  | 420                                            | 0                              | 657                                     | 0                                | 1.206                 | 1.206                        | 1.863  |         |         |         |         |         |         |
| Amortizacija                     | 14                  | 25                   | 92                                             | 0                              | 131                                     | 0                                | 327                   | 327                          | 458    |         |         |         |         |         |         |
| Rashodovanje i otuđivanje        | 0                   | (4)                  | 0                                              | 0                              | (4)                                     | 0                                | 0                     | 0                            | (4)    |         |         |         |         |         |         |
| Stanje 31. prosinca 2023. godine | 99                  | 173                  | 512                                            | 0                              | 784                                     | 0                                | 1.533                 | 1.533                        | 2.317  |         |         |         |         |         |         |
| Amortizacija                     | 14                  | 32                   | 204                                            | 0                              | 250                                     | 0                                | 271                   | 271                          | 521    |         |         |         |         |         |         |
| Stanje 31. prosinca 2024. godine | 113                 | 205                  | 716                                            | 0                              | 1.034                                   | 0                                | 1.804                 | 1.804                        | 2.838  |         |         |         |         |         |         |
| SADAŠNJA VRIJEDNOST              |                     |                      |                                                |                                |                                         |                                  |                       |                              |        |         |         |         |         |         |         |
| 1. SIJEČNJA 2023. GODINE         | 188                 | 39                   | 165                                            | 0                              | 392                                     | 1.767                            | 565                   | 2.332                        | 2.724  |         |         |         |         |         |         |
| 31. PROSINCA 2023. GODINE        | 174                 | 144                  | 379                                            | 324                            | 1.021                                   | 4.588                            | 701                   | 5.289                        | 6.310  |         |         |         |         |         |         |
| 31. PROSINCA 2024. GODINE        | 160                 | 247                  | 429                                            | 82                             | 918                                     | 7.467                            | 435                   | 7.902                        | 8.820  |         |         |         |         |         |         |

#### 14.1. Imovina s pravom korištenja

| NABAVNA VRIJEDNOST               | 000 EUR |
|----------------------------------|---------|
| Stanje 1. siječnja 2023. godine  | 53      |
| Rashodovanje i otuđivanje        | 53      |
| Stanje 31. prosinca 2023. godine | 53      |
| Direktna povećanja imovine       | 74      |
| Stanje 31. prosinca 2024. godine | 127     |
| ISPRAVAK VRIJEDNOSTI             |         |
| Stanje 1. siječnja 2023. godine  | 6       |
| Amortizacija                     | 11      |
| Stanje 31. prosinca 2023. godine | 17      |
| Amortizacija                     | 22      |
| Stanje 31. prosinca 2024. godine | 39      |
| SADAŠNJA VRIJEDNOST              |         |
| 1. SIJEČNJA 2023. GODINE         | 47      |
| 31. PROSINCA 2023. GODINE        | 36      |
| 31. PROSINCA 2024. GODINE        | 88      |

#### Obveze za najam

| O P I S                   | Dugoročne obveze | Kratkoročne obveze | UKUPNO  |
|---------------------------|------------------|--------------------|---------|
|                           | 000 EUR          | 000 EUR            | 000 EUR |
| Stanje 1. siječnja 2023.  | 37               | 10                 | 47      |
| Prijenos                  | (11)             | 11                 | 0       |
| Plaćanje najma            | 0                | (10)               | (10)    |
| Stanje 31. prosinca 2023. | 26               | 11                 | 37      |
| Povećanje                 | 38               | 0                  | 38      |
| Prijenos                  | 0                | 36                 | 36      |
| Plaćanje najma            | 0                | (22)               | (22)    |
| Stanje 31. prosinca 2024. | 64               | 25                 | 89      |

Imovina s pravom korištenja obračunata je korištenjem diskontne stope u visini od 3,25 %.

**15. ZALIHE**

|                                       | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                               | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Sitan inventar u uporabi              | 399         | 346         |
| Ispravak vrijednosti sitnog inventara | (398)       | (343)       |
| <b>UKUPNO</b>                         | <b>1</b>    | <b>3</b>    |

**16. POTRAŽIVANJA OD POVEZANIH PODUZETNIKA**

|                                                      | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                              | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Potraživanja od povezanih poduzetnika (bilješka 32.) | 95          | 73          |
| Ispravak potraživanja od povezanih poduzetnika       | (60)        | (40)        |
| <b>UKUPNO</b>                                        | <b>35</b>   | <b>33</b>   |

**17. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

|                                                     | 31.12.2024.  | 31.12.2023.  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                                             | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Potraživanja od kupaca u zemlji                     | 9.115        | 8.221        |
| Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca         | (7.282)      | (6.949)      |
| Sporna potraživanja                                 | 3.718        | 3.486        |
| Ispravak vrijednosti spornih potraživanja od kupaca | (3.699)      | (3.485)      |
| <b>UKUPNO</b>                                       | <b>1.852</b> | <b>1.273</b> |

Promjene ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca prikazane su kako slijedi:

|                                         | 31.12.2024.    | 31.12.2023.    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| O P I S                                 | 000 EUR        | 000 EUR        |
| Stanje na početku godine                | (6.949)        | (6.534)        |
| Vrijednosno usklađenje u tijeku godine  | (611)          | (659)          |
| Naplata i ukidanje ispravka vrijednosti | 278            | 244            |
| <b>Stanje na kraju poslovne godine</b>  | <b>(7.282)</b> | <b>(6.949)</b> |

**18. POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE I DRUGIH INSTITUCIJA**

|                                                           | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                                   | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Potraživanja od Hrvatskog fonda za zdravstveno osiguranje | 11          | 11          |
| Potraživanja za porez na dodanu vrijednost                | 2           | 5           |
| Potraživanja za predujam poreza na dobit                  | 0           | 222         |
| Ostala potraživanja od države i državnih institucija      | 32          | 759         |
| <b>UKUPNO</b>                                             | <b>45</b>   | <b>997</b>  |

**19. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I PRIHODI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

|                                                                       | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                                               | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Unaprijed plaćeni troškovi pričuve, osiguranja, održavanja            | 453         | 268         |
| Prihod koji nije fakturiran u 2023. već u 2024. a odnosi se na režije | 218         | 184         |
| <b>UKUPNO</b>                                                         | <b>671</b>  | <b>452</b>  |

**20. OSTALA POTRAŽIVANJA**

|                                           | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                   | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Potraživanja za kamate                    | 118         | 108         |
| Potraživanja za dane predujmove           | 163         | 127         |
| Ostala nespecificirana potraživanja       | 57          | 56          |
| Ispravak vrijednosti ostalih potraživanja | (39)        | (38)        |
| <b>UKUPNO</b>                             | <b>299</b>  | <b>253</b>  |

**21. FINACIJSKA IMOVINA**

|                                                     | 31.12.2024.   | 31.12.2023.   |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| O P I S                                             | 000 EUR       | 000 EUR       |
| Dani zajmovi povezanim poduzetnicima (bilješka 32.) | 160           | 169           |
| Dani zajmovi i depoziti                             | 10.754        | 10.709        |
| Izvansudske nagodbe i ovrhe                         | 4.306         | 3.541         |
| Ispravak vrijednosti izvansudskih nagodbi           | (4.073)       | (3.286)       |
| <b>UKUPNO</b>                                       | <b>11.147</b> | <b>11.133</b> |

**22. NOVAC**

|               | 31.12.2024.   | 31.12.2023.  |
|---------------|---------------|--------------|
| O P I S       | 000 EUR       | 000 EUR      |
| Žiro račun    | 13.372        | 7.208        |
| Devizni račun | 3             | 4            |
| Blagajna      | 1             | 0            |
| <b>UKUPNO</b> | <b>13.376</b> | <b>7.212</b> |

## 23. KAPITAL

/i/ Upisani kapital iskazan na 31. prosinca 2024. godine u iznosu od 2.654 eura (31. prosinca 2023. godine u istom iznosu) predstavlja vlastite trajne izvore za poslovanje Društva i obuhvaća temeljnu glavicu registriranu kod Trgovačkog suda u Zagrebu.

/ii/ Zadržana dobit iskazana je na 31. prosinca 2024. godine u iznosu od 15.400 tisuća eura (31. prosinca 2023. godine u iznosu od 13.810 tisuća eura) te predstavlja dobit ostvarenu u prethodnim godinama.

/iii/ Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja za 2024. godinu u iznosu 8.071 tisuća eura (za 2023. godinu dobit u iznosu od 3.974 tisuća eura).

## 24. REZERVIRANJA

| O P I S                                             | 31.12.2024.<br>000 EUR | 31.12.2023.<br>000 EUR |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Rezerviranja za jubilarne nagrade, otpremnine i sl. | 81                     | 73                     |
| Dugoročna rezerviranja- sudski sporovi              | 161                    | 107                    |
| <b>UKUPNO</b>                                       | <b>242</b>             | <b>180</b>             |

| OPIS                                     | Rezerviranja<br>za<br>otpremnine<br>000 EUR | Rezerviranja<br>za jubilarne<br>nagrade<br>000 EUR | Rezerviranja<br>za<br>sudske sporove<br>000 EUR | Ukupno<br>000 EUR |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Stanje na dan 1. siječnja 2023.</b>   | <b>44</b>                                   | <b>19</b>                                          | <b>114</b>                                      | <b>177</b>        |
| Dodatna rezerviranja                     | 48                                          | 25                                                 | 7                                               | 80                |
| Smanjenje rezerviranja temeljem isplate  | (44)                                        | (19)                                               | -                                               | (63)              |
| Smanjenje rezerviranja temeljem obračuna | -                                           | -                                                  | (14)                                            | (14)              |
| <b>Stanje na dan 31. prosinca 2023.</b>  | <b>48</b>                                   | <b>25</b>                                          | <b>107</b>                                      | <b>180</b>        |
| Dodatna rezerviranja                     | 51                                          | 30                                                 | 118                                             | 199               |
| Smanjenje rezerviranja temeljem isplate  | -                                           | -                                                  | (5)                                             | (5)               |
| Smanjenje rezerviranja temeljem obračuna | (48)                                        | (25)                                               | (59)                                            | (132)             |
| <b>Stanje na 31. prosinca 2024.</b>      | <b>51</b>                                   | <b>30</b>                                          | <b>161</b>                                      | <b>242</b>        |

Pri izradi kalkulacija rezerviranja za otpremnine i jubilarne nagrade korištene su slijedeće pretpostavke:

- Stopa prestanka radnog odnosa temelji se na statističkim podacima o fluktuaciji zaposlenika u Društvu zadnjih 24 mjeseca.
- Za izračun sadašnje vrijednosti obveze primijenjena je diskonta stopa 2,75%

**25. OBVEZE PREMA POVEZANIM PODUZETNICIMA**

|                                            | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                    | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Obveze prema povezanim društvima za usluge | 115         | 57          |
| <b>UKUPNO</b>                              | <b>115</b>  | <b>57</b>   |

**26. OBVEZE ZA PREDUJMOVE**

|                                | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                        | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Obveze za predujmove za usluge | 194         | 147         |
| <b>UKUPNO</b>                  | <b>194</b>  | <b>147</b>  |

**27. OBVEZE ZA ZAJMOVE I DEPOZITE**

U izvještajnom razdoblju stekli su se tehnički uvjeti za usklađenje jamčevina po ugovorima o zakupu te je shodno tome izvršena reklasifikacija obveza na kratkoročne i dugoročne obveze u korist dugoročnih obveza.

|                                                 | 31.12.2024.  | 31.12.2023.  |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                                         | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Obveze za primljene jamčevine - kratkoročni dio | 865          | 663          |
| Obveze za primljene jamčevine - dugoročni dio   | 1.933        | 1.378        |
| <b>UKUPNO</b>                                   | <b>2.798</b> | <b>2.041</b> |

**28. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

|                                                 | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                         | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Obveze prema dobavljačima u zemlji              | 437         | 441         |
| Dobavljači iz operativnog leasinga (za najmove) | 25          | 11          |
| <b>UKUPNO</b>                                   | <b>462</b>  | <b>452</b>  |

**29. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA**

|                                         | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| O P I S                                 | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Obveze za neto plaće i naknade          | 221         | 165         |
| Ostale obveze prema zaposlenima         | 30          | 25          |
| Obveze za neiskorištene godišnje odmore | 74          | 34          |
| <b>UKUPNO</b>                           | <b>325</b>  | <b>224</b>  |

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak

30. OBVEZE ZA POREZE I DOPRINOSE

|                                                      | 31.12.2024.  | 31.12.2023. |
|------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| O P I S                                              | 000 EUR      | 000 EUR     |
| Obveze za doprinose iz i na plaću                    | 114          | 85          |
| Obveze za poreze i prireze iz plaća                  | 31           | 23          |
| Obveze za porez na dobit                             | 981          | 0           |
| Obveze za doprinos na šume                           | 0            | 1           |
| Obveze za doprinose turističkoj zajednici            | 6            | 5           |
| Obveze za porez na dodanu vrijednost                 | 389          | 350         |
| Ostale obveze za poreze i doprinose                  | 1            | 0           |
| Ostale kratkoročne obveze (predujam poreza na dobit) | 80           | 99          |
| <b>UKUPNO</b>                                        | <b>1.602</b> | <b>563</b>  |

31. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

|                                                    | 31.12.2024.  | 31.12.2023.  |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| O P I S                                            | 000 EUR      | 000 EUR      |
| Unaprijed plaćeni troškovi                         | 97           | 46           |
| Odgođeni prihod od kamata                          | 2            | 2            |
| Odgođeni prihod od državnih potpora i EU projekata | 6.911        | 6.296        |
| Ostali odgođeni prihod                             | 0            | 4            |
| <b>UKUPNO</b>                                      | <b>7.010</b> | <b>6.348</b> |

32. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

U nastavku su iskazani ukupni iznosi transakcija s društvima čiji je član Republika Hrvatska, potraživanja i obveze na kraju godine i povezani prihodi i rashod za 2024. godinu.

| Najznačajnije transakcije sa društvima u većinskom vlasništvu države: | Bruto (nominalni) iznos potraživanja |           | Ispravak vrijednosti potraživanja |           | Neto iznos potraživanja |           |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Opis                                                                  | 2024.                                | 2023.     | 2024.                             | 2023.     | 2024.                   | 2023.     |
|                                                                       | 000 EUR                              | 000 EUR   | 000 EUR                           | 000 EUR   | 000 EUR                 | 000 EUR   |
| <b>Kratkoročna potraživanja</b>                                       |                                      |           |                                   |           |                         |           |
| ACI d.d.. OPATIJA                                                     | 8                                    | 8         | 8                                 | 8         | 0                       | 0         |
| BOROVO d.d.                                                           | 47                                   | 28        | 15                                | 0         | 32                      | 28        |
| FINA - Financijska agencija                                           | 1                                    | 1         | 0                                 | 0         | 1                       | 1         |
| HEP-ODS d.o.o.                                                        | 0                                    | 2         | 0                                 | 0         | 0                       | 2         |
| HRVATSKA KONTROLA ZRAČNE PLOVIDBE                                     | 19                                   | 16        | 19                                | 15        | 0                       | 1         |
| MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADIT. I DRŽAVNE IMOVINE          | 2                                    | 0         | 1                                 | 0         | 1                       | 0         |
| ORLJAVA d.o.o. U STEČAJU                                              | 18                                   | 18        | 17                                | 17        | 1                       | 1         |
| <b>Ukupno</b>                                                         | <b>95</b>                            | <b>73</b> | <b>60</b>                         | <b>40</b> | <b>35</b>               | <b>33</b> |

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. - nastavak

32. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

| Opis                                                | 2024.      | 2023.     |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                     | 000 EUR    | 000 EUR   |
| <b><u>Kratkoročne obveze</u></b>                    |            |           |
| HEP ELEKTRA d.o.o.                                  | 5          | 0         |
| HEP ODS d.o.o.                                      | 5          | 0         |
| HEP TOPLINARSTVO d.o.o.                             | 26         | 14        |
| HEP OPSKRBA d.o.o.                                  | 53         | 23        |
| HEP-PLIN d.o.o. OSIJEK                              | 1          | 0         |
| HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.                       | 5          | 3         |
| HP-HRVATSKA POŠTA d.d.                              | 7          | 6         |
| INA INDUSTRIJA NAFTE d.d.                           | 2          | 1         |
| "INSTITUT RUĐER BOŠKOVIĆ"                           | 2          | 3         |
| JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI-BRIJUNI,PULA | 7          | 5         |
| NARODNE NOVINE d.d.                                 | 1          | 1         |
| SVEUČILIŠTE U ZAGREBU                               | 1          | 1         |
| <b>Ukupno</b>                                       | <b>115</b> | <b>57</b> |

| Opis                                                | 2024.      | 2023.      |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                     | 000 EUR    | 000 EUR    |
| <b><u>Prihodi</u></b>                               |            |            |
| BOROVO d.d.                                         | 90         | 89         |
| CROATIA AIRLINES d.d.                               | 61         | 24         |
| CROATIA BANKA D.D.                                  | 13         | 12         |
| FINA - Financijska agencija                         | 111        | 83         |
| HEP-ODS d.o.o.                                      | 5          | 1          |
| HP - HRVATSKA POŠTA d.d.                            | 13         | 12         |
| HRT                                                 | 12         | 8          |
| HRVATSKA KONTROLA ZRAČNE PLOVIDBE                   | 3          | 3          |
| HRVATSKA LUTRIJA d.o.o.                             | 101        | 80         |
| HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.                       | 43         | 43         |
| "INSTITUT RUĐER BOŠKOVIĆ"                           | 0          | 1          |
| JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI-BRIJUNI,PULA | 2          | 2          |
| MINISTARSTVO PROST. UREĐENJA, GRADIT. I DRŽ.IMOVINE | 2          | 0          |
| NARODNE NOVINE d.d.                                 | 28         | 28         |
| ORLJAVA d.o.o. U STEČAJU                            | 0          | 39         |
| PLOVPUT d.o.o.                                      | 0          | 3          |
| PODRAVKA PREHRAMBENA INDUSTRIJA d.d.                | 10         | 11         |
| <b>Ukupno</b>                                       | <b>494</b> | <b>439</b> |

### 32. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

| Opis                                                                | 2024.      | 2023.      |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                     | 000 EUR    | 000 EUR    |
| <b>Rashodi</b>                                                      |            |            |
| AGENCIJA ZA KOMERCIJALNU DJEL., PROIZV., USLUŽNO I TRGOVAČKO d.o.o. | 4          | 0          |
| CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU                                | 1          | 0          |
| CROATIA OSIGURANJE d.d.                                             | 4          | 0          |
| FINA - Financijska agencija                                         | 4          | 1          |
| HEP - ODS d.o.o.                                                    | 29         | 16         |
| HEP ELEKTRA d.o.o.                                                  | 41         | 100        |
| HEP TOPLINARSTVO d.o.o.                                             | 148        | 102        |
| HEP OPSKRBA d.o.o.                                                  | 419        | 366        |
| HEP-PLIN d.o.o.                                                     | 5          | 3          |
| HP-HRVATSKA POŠTA d.d.                                              | 86         | 68         |
| HRT                                                                 | 5          | 5          |
| HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.                                       | 39         | 28         |
| HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.                                           | 1          | 1          |
| INA INDUSTRIJA NAFTE d.d.                                           | 15         | 14         |
| "INSTITUT RUĐER BOŠKOVIĆ"                                           | 20         | 26         |
| JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI-BRIJUNI, PULA                | 54         | 50         |
| MINISTARSTVO PROST. UREĐENJA, GRADIT. I DRŽ. IMOVINE                | 12         | 6          |
| NARODNE NOVINE d.d.                                                 | 16         | 18         |
| SVEUČILIŠTE U ZGB.STUDENT.CENT                                      | 7          | 1          |
| <b>Ukupno</b>                                                       | <b>910</b> | <b>805</b> |

### 33. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA

#### *Fer vrijednost financijskih instrumenata*

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem upoznate i spremne strane mogu razmijeniti sredstvo u transakciji pred pogodbom, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca.

Na dan 31. prosinca 2024. godine knjigovodstveni iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza i ukalkuliranih troškova približni su njihovim fer vrijednostima zbog kratkoročne prirode ovih financijskih instrumenata.

Društvo je kroz svoje poslovanje izloženo sljedećim rizicima:

- Tržišni rizik
- Kamatni rizik
- Kreditni rizik
- Valutni rizik
- Rizik likvidnosti

### 33. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (nastavak)

#### a) Tržišni rizik

Društvo posluje na hrvatskom tržištu. Društvo redovito procjenjuje stanje na tržištu te sukladno promjenama prilagođava svoje poslovanje.

#### b) Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik od promjene vrijednosti financijskog instrumenta uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope koje se primjenjuju na financijski instrument. Rizik novčanog toka je rizik od moguće promjene kamatnog troška određenog financijskog instrumenta tijekom vremena. Društvo nije izloženo kamatnom riziku s obzirom da nije kratkoročno niti dugoročno kreditno zaduženo.

Koeficijent vlastitog financiranja prikazan je kako slijedi:

| O P I S        | 31.12.2024. | 31.12.2023. |
|----------------|-------------|-------------|
|                | 000 EUR     | 000 EUR     |
| Kapital        | 23.474      | 17.787      |
| Ukupna imovina | 36.473      | 27.867      |
| <b>UKUPNO</b>  | <b>0,64</b> | <b>0,64</b> |

#### c) Kreditni rizik

Glavna financijska imovina Društva su novac, potraživanja od kupaca i ostala potraživanja koji predstavljaju maksimalnu izloženost Društva kreditnom riziku u odnosu na financijska sredstva.

Kreditni rizik Društva je uglavnom određen njegovim potraživanjima od kupaca. Iznos potraživanja prikazan u bilanci na dan 31. prosinca 2024. je neto vrijednost dobivena umanjivanjem potraživanja od kupaca za vrijednosno usklađenje zbog neizvjesne naplate sumnjivih i spornih potraživanja prema procjeni Uprave, a koja se bazirala na prethodnom iskustvu i njihovoj ocjeni tekuće ekonomske situacije.

Kreditni rizik na likvidna sredstva je zanemariv jer Društvo posluje s bankom s visokim kreditnim rejtingom procijenjenim od međunarodnih agencija za rangiranje.

Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika jer posluje s velikim brojem partnera i kupaca.

#### d) Valutni rizik

Službena valuta Društva je euro, no zanemariv broj transakcija u inozemnim valutama preračunavaju se u euro primjenom važećeg tečaja na datum bilance. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tok novca.

#### e) Rizik likvidnosti

Upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatnih količina novca i radnog kapitala te raspoloživosti financijskih sredstava kako bi Društvo bilo sposobno podmirivati svoje dospjele obveze. U tu svrhu Uprava Društva najmanje jednom mjesečno analizira ročnu strukturu potraživanja i obveza te prema potrebi određuje odgovarajuće akcije.

### 33. FINANCIJSKI INSTRUMENTI I UPRAVLJANJE RIZICIMA (nastavak)

Tablični pregled likvidnosti prikazan je kako slijedi:

| Opis                                           | Nedospjelo  | Do 1 mjeseca | Od 2-3 mjeseca | Od 4 mjeseca do 5 godina | Ukupno        |
|------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|--------------------------|---------------|
|                                                | 000 EUR     | 000 EUR      | 000 EUR        | 000 EUR                  | 000 EUR       |
| Potraživanja od kupaca (povezani + nepovezani) | 395         | 676          | 914            | 10.943                   | 12.928        |
| <b>Ukupno</b>                                  | <b>395</b>  | <b>676</b>   | <b>914</b>     | <b>10.943</b>            | <b>12.928</b> |
| Obveze prema dobavljačima                      | 557         | 20           | 0              | 0                        | 577           |
| <b>Ukupno</b>                                  | <b>557</b>  | <b>20</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>                 | <b>577</b>    |
| <b>Koeficijent tekuće likvidnosti</b>          | <b>0,71</b> | <b>33,80</b> | <b>n/p</b>     | <b>n/p</b>               | <b>22,41</b>  |

Izračun neto obrtnog kapitala prikazan je u tablici niže:

| O P I S              | 31.12.2024.   | 31.12.2023.   |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | 000 EUR       | 000 EUR       |
| Kratkotrajna imovina | 27.426        | 21.356        |
| Kratkoročne obveze   | 10.760        | 8.496         |
| <b>UKUPNO</b>        | <b>16.666</b> | <b>12.860</b> |

Slijedeća tabela prikazuje starosnu strukturu potraživanja i učinak ispravka vrijednosti.

| OPIS                                      | Ukupno<br>000 EUR | Nedospjelo<br>000 EUR | <60 dana<br>000 EUR | 60-120 dana<br>000 EUR | 120-365 dana<br>000 EUR | > 365 dana<br>000 EUR |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Potraživanja od kupaca 31. prosinca 2024. | 12.928            | 395                   | 823                 | 767                    | 2.303                   | 8.640                 |
| Ispravak vrijednosti 31. prosinca 2024.   | 11.041            | 0                     | 0                   | 766                    | 1.732                   | 8.543                 |

### 34. SUDSKI SPOROVI I POTENCIJALNE OBVEZE

Prema procjeni Uprave Društva, na 31. prosinca 2024. godine Društvo ima potencijalne obveze niske razine značajnosti. Za sudske sporove za koje je procijenjen odljev resursa priznata su rezerviranja, osim navedenih, nema drugih sudskih sporova iz kojih bi mogle proizaći značajne obveze za Društvo.

### 35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon izvještajnog datuma nije bilo događaja koji bi značajno utjecali na godišnje financijske izvještaje Društva za 2024. godinu koji bi slijedom toga trebali biti objavljeni.

**36. SASTAVLJANJE I ODOBRAVANJE GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Godišnje financijske izvještaje iznijete na prethodnim stranicama sastavila je i odobrila njihovo izdavanje Uprava Društva dana 05. lipnja 2025. godine.



članica Uprave / direktorica Društva

Državne nekretnine d.o.o.

Planinska ulica 1, Zagreb

Mirela Habijanec



Državne nekretnine



KLASA: 025-01/25-03/02

URBROJ: DN-1/MN-4

Zagreb, 25. lipanj 2025.

Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24), Skupština trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. na sjednici održanoj dana 25. lipnja 2025. godine donosi sljedeću

## ODLUKU O RASPODJELI DOBITI

### I.

Iskazana neto dobit poslovne godine 2024., utvrđena u usvojenim financijskim izvještajima Društva u iznosu od **8.070.825 EUR** raspodjeljuje na sljedeći način:

- 60% u Državni proračun Republike Hrvatske
- 40% u zadržanu dobit Društva.

Dobit koja se ne uplaćuje u Državni proračun Republike Hrvatske rasporedit će se u zadržanu dobit Društva.

### II.

Ukoliko Vlada Republike Hrvatske svojom odlukom kojom se uređuju visina, način i rok uplate sredstava pravnih osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku u Državni proračun Republike Hrvatske utvrdi drugačiji način raspodjele sredstava s osnove dobiti nakon oporezivanja za 2024. godinu, dobit Društva će se raspodijeliti na način kako je je to propisano odlukom Vlade Republike Hrvatske.

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

Branko Bačić



Državne nekretnine



KLASA: 025-01/25-03/02

URBROJ: DN-1/MN-2

Zagreb, 25. lipanj 2025.

Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24), Skupština trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. na sjednici održanoj dana 25. lipnja 2025. godine donosi sljedeću

**ODLUKU**  
**O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA I IZVJEŠĆA**  
**NEOVISNOG REVIZORA ZA 2024. GODINU**

**I.**

Utvrđuju se Godišnji financijski izvještaji i Izvješće neovisnog revizora PKF FACT revizija d.o.o. za 2024. godinu, kako slijedi:

1. Bilanca na dan 31.12.2024. godine s aktivom, odnosno pasivom u ukupnom iznosu 36.472.572 EUR
2. Račun dobiti i gubitka za 2024. godinu s ostvarenim dobitkom nakon oporezivanja u iznosu EUR
  - UKUPNI PRIHOD 24.393.750 EUR
  - UKUPNI RASHOD 14.332.587 EUR
  - DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA 10.061.163 EUR
  - POREZ NA DOBIT 1.990.338 EUR
  - DOBIT NAKON OPOREZIVANJA 8.070.825 EUR
3. Izvještaj o novčanim tokovima za 2024. godinu koji iskazuje povećanje novca i novčanih ekvivalenata u iznosu 6.164.330 EUR
4. Izvještaj o promjenama kapitala za 2024. godinu koji iskazuje ukupno stanje kapitala u iznosu 23.473.877 EUR.
5. Izvješće neovisnog revizora PKF FACT revizija d.o.o. za 2024. godinu

**II.**

Godišnji financijski izvještaji i Izvješće neovisnog revizora PKF FACT revizija d.o.o. za 2024. godinu čine sastavni dio ove Odluke.

**PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE**

**Branko Bačić**

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Planinska ulica 1, Zagreb

■ tel. + 385 (1) 6346 292 ■ fax + 385 (1) 6346 459 ■ e-mail [info@hr-nekretnine.hr](mailto:info@hr-nekretnine.hr)

[www.hr-nekretnine.hr](http://www.hr-nekretnine.hr)

Članica Uprave – direktorica Društva Mirela Habijanec ■ IBAN: HR0223900011100807245 kod HPB d.d., Jurišićeva 4, Zagreb  
Trgovački sud u Zagrebu ■ MBS: 080879290 ■ OIB: 79058504140 ■ temeljni kapital: 2.654,46 eura uplaćen u cijelosti