

Referentna stranica

Vrsta posla: 777

## GODIŠNJI FINACIJSKI IZVJEŠTAJ PODUZETNIKA

za 2025 . godinu

Kontrolni broj

8.553.401.586,08

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: 76394522236

Mišljenje revizora: 2

Čisto, pozitivno mišljenje

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 (2025): 68320

Ostale djelatnosti poslovanja nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

Status autonomnosti: 7

Krajnje matično društvo u grupi (nema nadređeno društvo)

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)

Prosjek broja zaposlenih tijekom razdoblja: 142 (prethodna godina)

165 (tekuća godina)

Broj zaposlenih prema satima rada: 127 (prethodna godina)

146 (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 BORIĆ

(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)

Verzija Excel datoteke: 6.0.1.

HABIJANEC MIRELA

(Prezime i ime ovlaštene osobe)

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

(potpis ovlaštene osobe)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-BIL**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (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>		9.046.798,16	11.412.700,44
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>		7.989.997,75	10.458.014,43
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		98.577,91	234.060,48
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		7.466.761,12	8.655.251,62
6. Ostala nematerijalna imovina	009		424.658,72	1.568.702,33
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>		917.933,34	846.163,26
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		206.834,85	232.319,48
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		469.654,35	442.223,51
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017		81.217,32	25.029,77
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019		160.226,82	146.590,50
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>		7.467,51	3.864,39
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		7.467,51	3.864,39
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>		72.876,37	53.642,49
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035		72.876,37	53.642,49
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>		58.523,19	51.015,87
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>		26.755.280,15	30.088.237,44
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>		1.085,32	0,00
1. Sirovine i materijal	039		1.085,32	
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-BIL**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>		2.231.432,45	2.029.173,81
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		35.186,50	4.159,83
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		1.851.765,00	1.733.018,28
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		45.254,79	33.033,91
6. Ostala potraživanja	052		299.226,16	258.961,79
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>		11.146.868,25	11.099.152,36
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		10.754.456,16	10.754.456,16
9. Ostala financijska imovina	062		392.412,09	344.696,20
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>		13.375.894,13	16.959.911,27
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>064</b>		670.494,05	783.561,50
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>		36.472.572,36	42.284.499,38
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>		903.344.465,34	931.944.447,91
<b>PASIVA</b>				
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)</b>	<b>067</b>		23.473.877,04	27.209.689,20
<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>		15.400.397,60	18.628.727,59
1. Zadržana dobit	085		15.400.397,60	18.628.727,59
2. Preneseni gubitak	086			
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)</b>	<b>087</b>		8.070.824,98	8.578.307,15
1. Dobit poslovne godine	088		8.070.824,98	8.578.307,15

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-BIL**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
2. Gubitak poslovne godine	089			
<b>VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES</b>	<b>090</b>			
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)</b>	<b>091</b>		241.697,90	245.046,84
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092		80.946,82	90.421,51
2. Rezerviranja za porezne obveze	093			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094		160.751,08	154.625,33
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>	<b>098</b>		1.996.902,34	3.298.966,96
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		1.996.902,34	3.298.966,96
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>	<b>110</b>		3.751.343,79	3.802.406,02
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111		115.261,72	247.077,75
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		865.417,80	986.506,96
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116			
7. Obveze za predujmove	117		193.761,29	238.633,78
8. Obveze prema dobavljačima	118		461.876,74	670.367,32
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119			
10. Obveze prema zaposlenicima	120		325.485,29	419.675,88
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121		1.602.215,12	1.048.265,85
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123			
14. Ostale kratkoročne obveze	124		187.325,83	191.878,48
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>125</b>		7.008.751,29	7.728.390,36
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)</b>	<b>126</b>		36.472.572,36	42.284.499,38
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>127</b>		903.344.465,34	931.944.447,91

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-RDG**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)</b>	<b>128</b>		23.239.147,93	26.130.005,52
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129		487.678,68	851.367,53
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130		20.452.179,74	22.947.930,10
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131		3.482,83	3.489,08
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133		2.295.806,68	2.327.218,81
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)</b>	<b>134</b>		14.327.659,50	16.527.043,73
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135			
2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)	136		2.607.843,27	3.471.482,25
a) Troškovi sirovina i materijala	137		956.709,93	1.166.640,39
b) Troškovi prodane robe	138			
c) Ostali vanjski troškovi	139		1.651.133,34	2.304.841,86
3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)	140		3.771.218,41	4.865.105,09
a) Neto plaće i nadnice	141		2.287.277,61	2.955.021,36
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142		970.315,72	1.242.051,21
c) Doprinosi na plaće	143		513.625,08	668.032,52
4. Amortizacija	144		542.426,93	883.033,23
5. Ostali troškovi	145		3.520.663,05	4.279.016,76
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)	146		3.408.464,96	2.673.364,31
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148		3.408.464,96	2.673.364,31
7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)	149		143.505,27	124.986,15
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150		81.881,89	124.986,15
b) Rezerviranja za porezne obveze	151			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152		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		333.537,61	230.055,94
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)</b>	<b>157</b>		1.154.602,07	933.572,05
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		6.769,96	5.242,65
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		1.147.832,11	928.329,40
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165			
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>		4.927,22	13.446,61
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		2.214,07	9.851,62
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171		2.628,40	3.385,25
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172		84,75	209,74
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 01.01.2025. do 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-RDG**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Rbr. bilješke 3	Prethodna godina 4	Tekuća godina 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>		24.393.750,00	27.063.577,57
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)</b>	<b>181</b>		14.332.586,72	16.540.490,34
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)</b>	<b>182</b>		10.061.163,28	10.523.087,23
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)	<b>183</b>		10.061.163,28	10.523.087,23
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)	<b>184</b>		0,00	0,00
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>185</b>		1.990.338,30	1.944.780,08
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)</b>	<b>186</b>		8.070.824,98	8.578.307,15
1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)	<b>187</b>		8.070.824,98	8.578.307,15
2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)	<b>188</b>		0,00	0,00
<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>				
<b>I. Dobit ili gubitak razdoblja</b>	<b>205</b>		8.070.824,98	8.578.307,15
<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 01.01.2025. do 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-RDG**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Rbr. bilješke 3	Prethodna godina 4	Tekuća godina 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>		8.070.824,98	8.578.307,15
<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
<b>1. Pripisana imateljima kapitala matice</b>	<b>228</b>			
<b>2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu</b>	<b>229</b>			

**IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2025. do 31.12.2025.

**Obrazac  
POD-NTI**

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>				
1. Dobit prije oporezivanja	001		10.061.163,28	10.523.087,23
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002		3.040.549,51	2.680.556,33
a) Amortizacija	003		542.426,93	883.033,23
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	004		137.161,07	-323,18
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine	005			
d) Prihodi od kamata i dividendi	006		-1.154.602,07	-933.572,38
e) Rashodi od kamata	007		4.842,47	13.236,87
f) Rezerviranja	008		102.171,40	44.817,48
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009		84,75	
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010		3.408.464,96	2.673.364,31
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>		<b>13.101.712,79</b>	<b>13.203.643,56</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012		-1.849.441,76	-1.784.747,21
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013		2.316.622,95	-332.248,10
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014		-4.122.045,71	-2.060.156,08
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015		1.730,02	1.085,32
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016		-45.749,02	606.571,65
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>		<b>11.252.271,03</b>	<b>11.418.896,35</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018		-4.789,76	-13.217,00
5. Plaćeni porez na dobit	019		-797.347,69	-1.741.383,00
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>		<b>10.450.133,58</b>	<b>9.664.296,35</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>				
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021		91,20	1.294,00
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022			
3. Novčani primici od kamata	023		639.814,98	593.175,68
4. Novčani primici od dividendi	024			
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025		5.409.436,13	2.700.000,00
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026			
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>		<b>6.049.342,31</b>	<b>3.294.469,68</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028		-3.241.212,05	-3.097.932,54
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029			
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030		-5.445.543,84	-2.700.000,00
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031			
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032			
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>		<b>-8.686.755,89</b>	<b>-5.797.932,54</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>		<b>-2.637.413,58</b>	<b>-2.503.462,86</b>
<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		1.536.510,11	2.630.291,00
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>		<b>1.536.510,11</b>	<b>2.630.291,00</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040			
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041		-2.384.166,33	-4.842.494,99
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		-800.649,19	-1.364.612,36
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>		<b>-3.184.815,52</b>	<b>-6.207.107,35</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>		<b>-1.648.305,41</b>	<b>-3.576.816,35</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047		-84,75	
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>		<b>6.164.329,84</b>	<b>3.584.017,14</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>		<b>7.211.564,29</b>	<b>13.375.894,13</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>		<b>13.375.894,13</b>	<b>16.959.911,27</b>





Izveštaj o promjenama kapitala  
za razdoblje od 01.01.2025. do 31.12.2025.

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

Obrazac  
POD-PK

Iznosi u eurima i centima

1	2	3	14	15	16	17	18	19	20 (4 do 7 - 8 + 9 do 13)	21	22 (20+21)
Opis pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Ukinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve (er vrijednosti)	Tecajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Tecajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	Ukupno raspodijelivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
<b>Prethodno razdoblje</b>											
1. Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja	01						13.810.953,45	3.973.610,55	17.787.218,46		17.787.218,46
2. Promjene računovodstvenih politika	02							0,00	0,00		0,00
3. Ispravak pogreški	03							0,00	0,00		0,00
4. Stanje na prvi dan prethodnog razdoblja (AOP 01 do 03)	04		0,00	0,00	0,00	0,00	13.810.953,45	3.973.610,55	17.787.218,46	0,00	17.787.218,46
5. Dobit/gubitak razdoblja	05							8.070.824,98	8.070.824,98		8.070.824,98
6. Tecajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06							0,00	0,00		0,00
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07							0,00	0,00		0,00
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	08							0,00	0,00		0,00
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	09							0,00	0,00		0,00
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10							0,00	0,00		0,00
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	11							0,00	0,00		0,00
12. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	12							0,00	0,00		0,00
13. Ostale nevladinske promjene kapitala	13							0,00	0,00		0,00
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14							0,00	0,00		0,00
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15							0,00	0,00		0,00
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	16							0,00	0,00		0,00
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	17							0,00	0,00		0,00
18. Otkup vlastitih dionica/udjela	18							0,00	0,00		0,00
19. Uplate članova/dioničara	19							0,00	0,00		0,00
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20							0,00	0,00		0,00
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21							-2.384.166,33	-2.384.166,33		-2.384.166,33
22. Prijenos po godišnjem rasporedu	22						1.569.444,22	-1.589.444,22	0,00		0,00
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23							0,00	0,00		0,00
24. Stanje na zadnji dan prethodnog razdoblja (AOP 04 do 23)	24		0,00	0,00	0,00	0,00	15.400.397,67	8.070.824,98	23.473.877,11	0,00	23.473.877,11
<b>DODATAK IZVEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik)</b>											
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA 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
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILLI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 08+25)	26		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.070.824,98	8.070.824,98	0,00	8.070.824,98
III. TRANSKACIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)	27		0,00	0,00	0,00	0,00	1.569.444,22	-3.973.610,55	-2.384.166,33	0,00	-2.384.166,33





Državne nekretnine

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

## Izvešće 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 2025. poslovnu godinu u kojoj je ostvarilo ukupne prihode od 27 milijuna EUR, što je za 10,9 % više u odnosu na 2024. godinu. U 2025. godini ostvareni su rashodi od 16,5 milijuna EUR, što je za 15,4% više u odnosu na 2024. godinu. Ukupna aktiva (imovina Društva) je na 31.12.2025. godine, veća u odnosu na 2024.godinu za 15,9%.

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 2025. 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 2025. u odnosu na 2024. Utjecaj na rast poslovnih prihoda imalo je i priznavanja dijela prihoda od ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva financiranih iz Fonda solidarnosti EU.

U 2025. ostvarena je neto dobit Društva u iznosu od 8,6 milijuna EUR, što je u odnosu na 2024. godinu 6,3% više.

U 2025. godini uplaćeno je u Državni proračun 1,9 milijuna EUR poreza na dobit, 5,2 milijuna EUR poreza na dodanu vrijednost, te je uloženo 3,8 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 2025. godine 60% neto dobiti za 2024. godinu u iznosu 4,8 milijuna EUR, pa se može zaključiti da je u Državni proračun Republike Hrvatske ukupno uplaćeno 11,9 milijuna EUR.

Društvo je na dan 31. prosinca 2025. godine zapošljavalo 188 zaposlenika.



Na dan 31. prosinca 2025. Društvo je upravljalo s ukupno 12.894 nekretnine, od čega je 7.409 stanova, 5.470 poslovnih prostora, osam rezidencijalnih nekretnina, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jedna nekretnina s posebnom namjenom.

### BITNI DOGAĐAJI NAKON ISTEKA POSLOVNE GODINE

U tijeku izvještajnog razdoblja provedena je revizija usklađenosti Društva od strane Državnog ureda za reviziju za 2024. godinu.

Prema nalazu Državnog ureda za reviziju, poslovanje Društva za 2024. u svim značajnim odrednicama obavljano je u skladu sa zakonima, drugim propisima i unutarnjim aktima, osim u dijelu opisanom u odjeljku Osnova za izražavanje uvjetnog mišljenja o usklađenosti poslovanja koja se odnose na izdane naloge i preporuke (izdana su tri naloga i tri preporuke). Nalaz nema utjecaja na financijsko poslovanje Društva.

### OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Društvo u 2026. godini očekuje rast u obimu poslovanja, a poslovanjem Društva osigurava se transparentno, učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama, nastoji se očuvati i poboljšati vrijednost imovine na upravljanju, doprinijeti gospodarskom rastu kroz aktivaciju nekretnina i biti podrška vlasniku u realizaciji nacionalnih ciljeva stambene politike uređenjem praznih stambenih jedinica za državne programe.

Rat u Ukrajini i Iranu 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 2026. godina u kojoj će se većina resursa usmjeriti ka preuzimanju nove uloge u cilju poboljšanja odgovornog i učinkovitog upravljanja imovinom i efikasnog upravljanja troškovima te sudjelovanja u realizaciji ciljeva stambene politike uređenjem praznih stanova za državne programe.

### 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 FINACIJSKIM INSTRUMENTIMA

Na dan 31. prosinca 2025. 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 28,06 milijuna EUR na dan 31. prosinca 2025. godine, dok je na dan 31. prosinca 2024. godine financijska imovina Društva iznosila 24,5 milijun EUR.

Na dan 31. prosinca 2025. Društvo nije imalo financijskih obveza, i u 2026. 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 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, 15. travnja 2026. godine

Potpisano u ime Uprave:

član Uprave – direktorica Društva  
Državne nekretnine d.o.o.  
Planinska ulica 1, Zagreb

Mirela Habijanec



Državne nekretnine

Klijent: DRŽAVNE NEKRETNINE d. o. o.  
Planinska 1  
10000 Zagreb

BDO Croatia d.o.o.  
Radnička cesta 180  
10 000 Zagreb

## NAKNADNI DOGAĐAJI

Datum: 15.04.2026.

Revizija na dan: 31.12.2025.

Naknadni događaji su događaji nastali između datuma financijskih izvještaja i datuma revizorovog izvješća i činjenice koje postanu poznate revizoru nakon datuma revizorova izvješća.

### Odgovornost Uprave prema revizoru

Kako je objašnjeno u MrevS-u 210, uvjeti revizijskog anganžmana uključuje sporazum da Uprava informira revizora o činjenicama koje mogu utjecati na financijske izvještaje, koje Uprava može spoznati tijekom razdoblja od datuma financijskih izvještaja do datuma revizorova izvješća.

Propisi:

MRS 10 - Događaji nakon izvještajnog razdoblja

MrevS 210 - Dogovaranje uvjeta revizijskih anganžmana

MrevS 560 - Naknadni događaji

Popunjiva odgovorna osoba u Društvu		
Opis naknadnog događaja	Odgovor Da/Ne	Objašnjenje
Da li su nastale neke nove čvrsto preuzete obveze, posudbe ili jamstva?		Ne
Da li su planirana ili su se dogodila povećanja kapitala ili izdavanje dužničkih instrumenata, kao što je izdavanje novih dionica ili zadužnica, ili aranžman za likvidaciju ili spajanja?		Ne
Da li je neka imovina subjekta podržavljena ili je uništena, primjerice u požaru ili poplavi?		Ne
Da li se nešto dogodilo ili će se dogoditi što bi moglo dovesti u pitanje prikladnost računovodstvenih politika primijenjenih pri sastavljanju financijskih izvještaja, kao što bi bilo u slučaju kada takvi događaji dovode u pitanje valjanost pretpostavke o neograničenosti vremena poslovanja?		Ne

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



## Državne nekretnine

Da li je došlo do značajnih promjena u vezi s  
nepredviđenim događajima?

Ne

Da li su obavljena neka neuobičajena  
računovodstvena prepravljavanja ili se tek  
namjeravaju obaviti?

Ne

Da li je nastao neki događaj koji je relevantan  
za mjerenje procjena ili rezervacija sadržanih  
u financijskim izvještajima?

Ne

Da li je nastao neki događaj koji je relevantan  
za nadoknadivost imovine?

Ne

Ostali nespomenuti događaji nakon datuma  
bilance?

Ne



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

članica Uprave – direktorica Društva

Mirela Habijanec



Državne nekretnine

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.,**  
**Zagreb**  
**Godišnji financijski izvještaji i**  
**Izvešće neovisnog revizora**  
**za 2025. godinu**

## SADRŽAJ

	<u>Stranica</u>
Odgovornost Uprave za godišnje financijske izvještaje	1
Izvešće neovisnog revizora	2 - 7
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	8
Izveštaj o financijskom položaju	9 - 10
Izveštaj o promjenama kapitala	11
Izveštaj o novčanim tokovima	12
Bilješke uz godišnje financijske izvještaje	13 - 41

## 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 2025. godinu budu sastavljeni u skladu sa važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu (NN 85/2024, 145/24) 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:



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

Mirela Habijanec  
članica Uprave - direktorica Društva

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

U Zagrebu, 15. travnja 2026. godine

## IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

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

Izveštaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

### Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Planinska 1, Zagreb („Društvo“) koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2025., izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz godišnje financijske izvještaje, uključujući i informacije o značajnim računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2025. 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), kako je primjenjivo za revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa, zajedno s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa 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.

**IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**
**Izveštaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)**
**Ključna revizijska pitanja (nastavak)**

Priznavanje prihoda	
Društvo je u Izveštaju o sveobuhvatnoj dobiti za 2025. godinu iskazalo prihod od prodaje u iznosu od 23.799 tisuća eura (2024.: 20.940 tisuće eura).	
Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Društvo najznačajnije prihode ostvaruje od upravljanja i davanja u najam nekretnina koje su u vlasništvu Republike Hrvatske.</p> <p>Priznavanje prihoda od najma uključuje opsežne i kompleksne procese, osobito zbog složenosti poslovanja u kojem Društvo ne nastupa kao vlasnik, već kao upravitelj državne imovine, promjene statusa najmoprimaca, raznovrsnih ugovora o najmu, regulirane visine najamnina koja je u određenim slučajevima određena odlukama nadležnih tijela, potreba za ispravnim razgraničenjem prihoda i utvrđivanjem prihoda po načelu nastanka događaja.</p> <p>Zbog svega navedenog postoji povećan rizik pogrešnog prikazivanja prihoda u godišnjim financijskim izvještajima, rizik priznavanja prihoda u iznosima višim nego što 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 potpuno, točno i pravilno priznavanje prihoda povezano s značajnim rizikom pogrešnog prikazivanja u godišnjim financijskim izvještajima. Pitanje priznavanja prihoda je zahtijevalo našu povećanu pažnju te ga kao takvog smatramo ključnim revizijskim pitanjem.</p> <p>Povezane objave u pripadajućim godišnjim financijskim izvještajima:</p> <p>Vidjeti bilješke 2.1 Priznavanje prihoda i 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>• Razumijevanje usklađenosti računovodstvene politike Društva sa zahtjevima primjenjivih standarda financijskog izvještavanja</li> <li>• Razumijevanje i procjenu procesa priznavanja prihoda, uključujući interne kontrolne aktivnosti nad procesom, te provjera operativne učinkovitosti ključnih internih kontrola nad evidentiranjem i praćenjem prihoda</li> <li>• Procjena i testiranje IT kontrolnog okruženja za sigurnost i pristup podacima</li> <li>• Razumijevanje zakonskog i regulatornog okvira. Preispitivanje pravnog položaja Društva u određenim ugovorima, usklađenost računovodstvene politike s propisima koji reguliraju državnu imovinu</li> <li>• Pregled i testiranje ugovora o najmu. Provjera na temelju uzorka da li su ugovorni uvjeti ispravno primjenjeni u obračunu, što uključuje trajanje najma, visina najamnina, eventualne promjenjive elemente, socijalne korekcije i posebni uvjeti</li> <li>• Analitičke postupke te ponovno izračunavanje prihoda za odabrane najmoprimce</li> <li>• Detaljno testiranje uzorka transakcija Službe za poslovne prostore i rezidencijalne objekte koji uključuju prihode od bespravnih korisnika i prihoda od ugovornih korisnika, kako bi se uvjerali u točnost obračunavanja prihoda i transakcija prihoda</li> <li>• Detaljno testiranje uzorka transakcija Službe za stanove koji uključuju prihode od bespravnih korisnika, prihode od zaštićenih najamnina i prihode od slobodno ugovorenih najamnina, kako bi se uvjerali u točnost obračunavanja prihoda i transakcija prihoda.</li> <li>• Usklađenost obračuna s naplatom, bankovnim izvodima i potraživanjima od najmoprimaca</li> <li>• Procjena adekvatnosti objava vezanih uz priznavanje prihoda od prodaje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja</li> </ul>

**IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**
**Izveštaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)**
**Ključna revizijska pitanja (nastavak)**

Vrednovanje potraživanja od kupaca	
Na 31. prosinca 2025. godine bruto potraživanja od kupaca u izvještaju o financijskom položaju iznose 9.007 tisuća eura, a pripadajuće rezervacije za umanjenje vrijednosti odnosno ispravak vrijednosti potraživanja 7.278 tisuća eura (31. prosinca 2024. godine: bruto potraživanja od kupaca u iznosu od 9.115 tisuća eura uz pripadajući ispravak vrijednosti potraživanja 7.282 tisuća eura).	
Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Potraživanja od kupaca predstavljaju značajnu stavku kratkotrajne imovine Društva.</p> <p>Sukladno usvojenoj računovodstvenoj politici Društvo provodi vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca ako je od dospijeca potraživanja do kraja poreznog razdoblja prošlo više od 60 dana te su rashodi od vrijednosnog usklađenja značajna stavka Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti i imaju značajan utjecaj na rezultat poslovanja.</p> <p>U skladu s MSFI 9 Financijska imovina, Društvo je obvezno procijeniti očekivane kreditne gubitke (ECL), što uključuje znatnu razinu prosudbe u pogledu procjene vjerojatnosti nenaplate, kvalitete i starosne strukture potraživanja, ekonomske okoline i relevantnih makroekonomskih pokazatelja, povijesnih podataka o naplati, mogućih sporova s kupcima.</p> <p>Vrednovanje potraživanja uključuje značajne procjene menadžmenta i nosi povećan rizik od pogrešnog prikazivanja u finicijskim izvještajima.</p> <p>S obzirom da su ove procjene podložne značanoj subjektivnosti i mogu materijalno utjecati na financijske izvještaje, vredovanje potraživanja od kupaca identificirali smo kao ključno revizorsko pitanje.</p> <p>Vidjeti bilješke 2.11 Financijska imovina te 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>• Razumijevanje metodologije koju Društvo koristi za izračun očekivanih kreditnih gubitaka te provjera usklađenosti sa zahtjevima MSFI 9 Financijska imovina</li> <li>• Provjera korištenih modela i razumnosti ključnih pretpostavki korištenih za procjenu umanjenja vrijednosti</li> <li>• Usporedba povijesnih podataka o naplati s modelom kako bismo procijenili njegovu pouzdanost</li> <li>• Analizu starosne strukture potraživanja, pregled i analizu utuženih potraživanja, kako bismo potvrdili dostatnost provedenog vrijednosnog usklađenja potraživanja</li> <li>• Provjeru točnosti i potpunosti starosne strukture potraživanja</li> <li>• Provjeru dokumentiranosti korištenih procjena, dosljednost s računovodstvenim politikama, usporedbu sa prošlogodišnjom naplatom (back-testing)</li> <li>• Pregled naplate ostvarene nakon završetka izvještajnog razdoblja kako bismo procijenili jesu li ispravci vrijednosti adekvatni</li> <li>• Ocjena potpunosti i točnosti objava povezanih s vrijednosnim usklađenjem potraživanja od kupaca u godišnjim financijskim izvještajima Društva</li> </ul>

**Ostala pitanja**

Reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. obavilo je drugo revizorsko društvo koje je u svom Izvještaju neovisnog revizora od dana 5. lipnja 2025. godine iskazalo nemodificirano mišljenje o tim godišnjim financijskim izvještajima.

## **IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**

### **Izveštaj 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 priloženi 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 izvjestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u Ostalim informacijama. U tom smislu nemamo što izvjestiti.

#### **Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske 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 prijave 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.

#### **Odgovornost 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 prijave 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 prijave 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:

## IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

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

#### Odgovornost revizora za reviziju godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

- prepoznajemo 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 prijevarama 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.

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.


**IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)****Izveštaj o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima**

1. Na dan 7. listopada 2025. godine imenovala nas je Glavna skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih financijskih izvještaja za 2025. godinu.
  2. Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva od revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu do revizije godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu što ukupno iznosi jednu godinu.
  3. U reviziji financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu odradili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 400 tisuća eura što predstavlja približno 5% normalizirane dobiti prije oporezivanja odnosno prosječne dobiti prije oporezivanja tijekom razdoblja od posljednje tri godine. Odabrali smo dobit prije oporezivanja kao mjerilo značajnosti jer smatramo da se radi o najprikladnijem mjerilu na temelju kojeg vlasnici i korisnici financijskih izvještaja uobičajeno odmjeravaju uspješnost Društva.
  4. Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.
  5. Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. 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 Angelina Nižić, ovlaštenu revizor.

U Zagrebu, 15. travnja 2026. godine

BDO Croatia d.o.o.  
Radnička cesta 180  
10000 Zagreb

  
Hrvoje Stipić, predsjednik Uprave

  
Angelina Nižić, ovlaštenu revizor

**BDO**  
BDO Croatia d.o.o.  
Zagreb, Radnička cesta 180  
OIB: 76394522236


6

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.**

P O Z I C I J A	Bilješka	2025.	2024.
		000 EUR	000 EUR
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	3.		
Prihodi od prodaje nepovezanim poduzetnicima		22.948	20.452
Prihodi od prodaje povezanim poduzetnicima		851	488
Ostali poslovni prihodi		2.331	2.299
<b>Ukupno poslovni prihodi</b>		<b>26.130</b>	<b>23.239</b>
<b>POSLOVNI RASHODI</b>			
Troškovi sirovina i materijala	4.	(1.167)	(957)
Ostali vanjski troškovi	5.	(2.305)	(1.651)
Troškovi osoblja	6.	(4.865)	(3.771)
Amortizacija	14.	(883)	(542)
Ostali troškovi	7.	(4.279)	(3.521)
Vrijednosno usklađivanje	8.	(2.673)	(3.408)
Rezerviranja	9.	(125)	(144)
Ostali poslovni rashodi	10.	(230)	(334)
<b>Ukupno poslovni rashodi</b>		<b>(16.527)</b>	<b>(14.328)</b>
<b>OPERATIVNA DOBIT</b>		<b>9.603</b>	<b>8.911</b>
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	11.	933	1.155
<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	12.	(13)	(5)
<b>DOBIT IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		<b>920</b>	<b>1.150</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>10.523</b>	<b>10.061</b>
Porez na dobit	13.	(1.945)	(1.990)
<b>DOBIT TEKUĆE GODINE</b>		<b>8.578</b>	<b>8.071</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
<b>Ukupno sveobuhvatna dobit</b>		<b>8.578</b>	<b>8.071</b>

Popratne bilješke na stranicama 13 do 41 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 15. travnja 2026. godine:

članica Uprave i 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 2025.**

<b>POZICIJA</b>	<b>Bilješka</b>	<b>31.12.2025.</b>	<b>31.12.2024.</b>
		<b>000 EUR</b>	<b>000 EUR</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	14.	10.245	7.902
Imovina s pravom korištenja	14.1.	213	88
Nekretnine, postrojenja i oprema	14.	700	758
Ulaganje u nekretnine	14.	146	160
Financijska imovina		4	7
Potraživanja		54	73
Odgodena porezna imovina		51	59
<b>Ukupno dugotrajna imovina</b>		<b>11.413</b>	<b>9.047</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Zalihe	15.	-	1
Potraživanja od povezanih poduzetnika	16.	4	35
Potraživanja od kupaca	17.	1.733	1.852
Potraživanja od države i drugih institucija	18.	33	45
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	19.	784	671
Ostala potraživanja	20.	259	299
Financijska imovina	21.	11.099	11.147
Novac	22.	16.960	13.376
<b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>		<b>30.872</b>	<b>27.426</b>
<b>UKUPNA AKTIVA</b>		<b>42.285</b>	<b>36.473</b>

Popratne bilješke na stranicama 13 do 41 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 15. travnja 2026. godine:

članica Uprave - direktorica Društva

Mirela Habijanec



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

9

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o, Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU**  
**na 31. prosinca 2025. - nastavak**

P O Z I C I J A	<i>Bilješka</i>	31.12.2025.	31.12.2024.
<b>PASIVA</b>		000 EUR	000 EUR
<b>Kapital</b>	23.		
Upisani kapital		3	3
Zadržana dobit		18.629	15.400
Dobit tekuće godine		8.578	8.071
<b>Ukupno kapital</b>		<b>27.210</b>	<b>23.474</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Rezerviranja	24.	245	242
Obveze za najmove	14.1.	158	64
Obveze za zajmove i depozite	27.	3.141	1.933
<b>Ukupno dugoročne obveze</b>		<b>3.544</b>	<b>2.239</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Obveze prema povezanim poduzetnicima	25.	247	115
Obveze za primljene predujmove	26.	239	194
Obveze za zajmove i depozite	27.	987	865
Obveze prema dobavljačima	28.	670	462
Obveze prema zaposlenicima	29.	420	325
Obveze za poreze i doprinose	30.	1.048	1.602
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	31.	7.728	7.010
Ostale kratkoročne obveze		192	187
<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>		<b>11.531</b>	<b>10.760</b>
<b>UKUPNA PASIVA</b>		<b>42.285</b>	<b>36.473</b>

Popratne bilješke na stranicama 13 do 41 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 15. travnja 2026. godine:

članica Uprave - direktorica Društva  
 Državne nekretnine d.o.o.  
 Matije Gupca ulica 1, Zagreb

Mirela Habijanec



**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.**

	Temeljni kapital	Zadržana dobit	Dobit tekuće godine	UKUPNO
	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR
<b>Stanje 1. siječnja 2024. 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>
Raspored dobiti 2024. godine	-	3.229	(3.229)	-
Isplata dobiti	-	-	(4.842)	(4.842)
Dobit tekuće godine	-	-	8.578	8.578
<b>Stanje 31. prosinca 2025. godine</b>	<b>3</b>	<b>18.629</b>	<b>8.578</b>	<b>27.210</b>

Popratne bilješke na stranicama 13 do 41 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 15. travnja 2026. godine:

članica Uprave - direktorica Društva

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

Mirela Habijanec


**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.**

O P I S	2025. 000 EUR	2024. 000 EUR
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>		
Dobit prije poreza	10.523	10.061
<b>Usklađenja</b>		
Amortizacija	883	542
Vrijednosna usklađenja potraživanja i financijske imovine	2.673	3.408
Gubitak od prodaje dugotrajne imovine	-	137
Prihodi od kamata	(934)	(1.155)
Rashodi od kamata	13	5
Rezerviranja	45	103
<b>Promjene radnog kapitala</b>		
(Povećanje)/smanjenje kratkotrajnih potraživanja	(2.060)	(4.122)
(Smanjenje)/povećanje kratkoročnih obveza	(332)	2.317
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	608	(44)
Novčani izdatci za kamate	(13)	(5)
Plaćeni porez na dobit	(1.741)	(797)
<b>Neto novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>	<b>9.665</b>	<b>10.450</b>
<b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>		
Novčani primici od kamata	593	640
Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	2.700	5.409
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(3.098)	(3.241)
Novčani primitci od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	1	-
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga	(2.700)	(5.446)
<b>Neto novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>	<b>(2.504)</b>	<b>(2.638)</b>
<b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>		
Primitci od jamčevina i depozita	2.630	1.537
Izdatci za povrat jamčevina i depozita	(1.301)	(780)
Izdatci za otplatu glavnice najma	(63)	(21)
Isplata dobiti	(4.843)	(2.384)
<b>Neto novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>	<b>(3.577)</b>	<b>(1.648)</b>
<b>NETO NOVČANI TOK</b>	<b>3.584</b>	<b>6.164</b>
Novac na početku razdoblja	13.376	7.212
Novac na kraju razdoblja	<b>16.960</b>	<b>13.376</b>

Popratne bilješke na stranicama 13 do 41 u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Potpisano u ime Društva 15. travnja 2026. godine:

članica Uprave - direktorica Društva

 Državne nekretnine d.o.o.  
 Društvo s ograničenom odgovornošću  
 Zagreb

Mirela Habijanec

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025.**

---

**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 2025. godine iznosi 2.654 eura (31. prosinca 2024. 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
- energetske certificiranje, energetske 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

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

**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 2025. godine Društvo je zapošljavalo 188 zaposlenika (31. prosinca 2024. godine 155 zaposlenika). Struktura zaposlenika prikazana je kako slijedi:

Struktura/stručna sprema	31.12.2025.	31.12.2024.
MR	3	2
VSS	100	89
VŠS	28	19
SSS	55	43
NSS	2	2
<b>UKUPNO</b>	<b>188</b>	<b>155</b>

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

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

**1.3. Tijela Društva**

**Uprava Društva**

Članica Uprave Društva tijekom 2025. 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 2025. 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 do 1. prosinca 2025.
4. Marko Cokol, član Nadzornog odbora od 2. prosinca 2025.

Odluka o imenovanju predstavnika radnika u Nadzorni odbor, kojom je 2. prosinca 2025. započeo mandat člana Nadzornog odbora Marka Cokol, a prestao mandat za člana Nadzornog odbora Antonija Petrina, u postupku je upisa u registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

## **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. 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.

### 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 2025. 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**

##### **Prva primjena novih izmjena postojećih standarda na snazi za tekuće izvještajno razdoblje**

U razdoblju koje počinje 1. siječnja 2025. godine na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila Europska unija:

- Učinci promjena tečaja stranih valuta: nemogućnost konverzije (Izmjena MRS-a 21 „Učinci promjena tečaja stranih valuta“)

Usvajanje navedene izmjene postojećeg standarda nije dovelo do značajnih promjena u godišnjim financijskim izvještajima Društva. Sljedeći ilustrativni primjeri izdani su tijekom 2025. godine bez datuma stupanja na snagu:

- Ilustrativni primjeri o izvještavanju o neizvjesnostima u financijskim izvještajima

Dana 28. studenog 2025. godine, Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (OMRS) izdao je Objave o neizvjesnostima u financijskim izvještajima - Ilustrativni primjeri, kojima je izmijenjeno više MSFI računovodstvenih standarda kako bi se uključili ilustrativni primjeri koji pokazuju kako tvrtke mogu primijeniti MSFI računovodstvene standarde prilikom izvještavanja o učincima neizvjesnosti u svojim financijskim izvještajima.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

**2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**  
*Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja i tumačenja (nastavak)*

Ilustrativni primjeri prateći su materijali uz MSFI računovodstvene standarde i nemaju datum stupanja na snagu. OMRS je izdao gotovo konačnu verziju ilustrativnih primjera u srpnju 2025. godine. Društvo uzelo je u obzir ove ilustrativne primjere prilikom pripreme godišnjih financijskih izvještaja i nisu bile potrebne dodatne objave ili promjene u prezentaciji.

**Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi**

Sljedeće izmjene i dopune stupaju na snagu za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2026.:

- Izmjene i dopune Klasifikacije i mjerenja financijskih instrumenata (Izmjene i dopune MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)
- Ugovori koji se odnose na električnu energiju ovisnu o prirodi (Dodaci MSFI-ju 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ju 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih izmjena računovodstvenih standarda.

**Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji**

MSFI-jevi trenutačno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih novih standarda i izmjena postojećih standarda, o čijem usvajanju Europska unija dana godine još nije donijela odluku (datum stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):

Sljedeći standardi su na snazi za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2027.:

- MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima
- MSFI 19 Podružnice bez javne odgovornosti: objave.

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih računovodstvenih standarda. MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima, koji je izdao IASB u travnju 2024., zamjenjuje MRS 1 i rezultirat će velikim posljedičnim izmjenama računovodstvenih standarda MSFI, uključujući MRS 8 Osnove sastavljanja financijskih izvještaja (preimenovan iz Računovodstvene politike, Promjene u računovodstvim procjenama i pogreške). Iako MSFI 18 neće imati nikakav učinak na priznavanje i mjerenje stavki u godišnjim financijskim izvještajima, očekuje se da će imati značajan učinak na prezentaciju i objavljivanje određenih stavki. Ove promjene uključuju kategorizaciju i međubrojeve u izvještaju o dobiti ili gubitku, združivanje/rašćlanjivanje i označavanje informacija te objavljivanje mjera učinka koje je definirala uprava.

Društvo ne očekuje da će imati pravo na primjenu MSFI-ja 19.

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

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

### **2.1. 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.

### **2.2. 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.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

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

**2.3. 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.

**2.4. 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 dospijecem do tri mjeseca.

**2.5. 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.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

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

### **2.6. 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 pravocrtne metode tijekom slijedećih vijekova upotrebe. Prosječni procijenjeni korisni vijek trajanja pojedine imovine je kako slijedi:

O p i s	2025.	2024.
	godina	godina
Nematerijalna imovina	4	4
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.

### **2.7. 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. Ulaganja u nekretnine**

Ulaganja u nekretnine predstavljaju nekretnine koje Društvo drži radi povećanja njezine tržišne vrijednosti ili radi iznajmljivanja.

Ulaganja u nekretnine početno se priznaju po trošku nabave. Trošak uključuje kupovnu cijenu i sve izravno pripisive troškove stjecanja. Nakon početnog priznavanja ulaganja u nekretnine mjere se po modelu troška, odnosno po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i eventualne gubitke od umanjenja vrijednosti.

Građevinski objekti klasificirani kao ulaganja u nekretnine amortiziraju se linearnom metodom tijekom procijenjenog korisnog vijeka uporabe tijekom 20 godina (amortizacijska stopa je 5%). Zemljište se ne amortizira.

Procijenjeni korisni vijek uporabe i stope amortizacije preispituju se najmanje jednom godišnje te se, ako je potrebno, usklađuju s novim procjenama.

Na svaki datum izvještavanja Društvo procjenjuje postoje li indikatori umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine. Ako takvi indikatori postoje, provodi se test umanjenja vrijednosti u skladu s primjenjivim računovodstvenim standardima. Gubitak od umanjenja priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Ulaganje u nekretnine prestaje se priznavati prilikom otuđenja ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od njegove uporabe ili otuđenja. Dobici ili gubici od prestanka priznavanja utvrđuju se kao razlika između neto primitaka od prodaje i knjigovodstvene vrijednosti te se priznaju u računu dobiti i gubitka.

Reklasifikacija u ili iz ulaganja u nekretnine vrši se samo kada dođe do promjene u namjeni nekretnine, što se dokazuje promjenom u načinu korištenja.

### **2.10. 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.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

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

**2.11. 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.

*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.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

**2. SAŽETAK NAJVAŽNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**  
**2.12. 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.

**2.13. Rezerviranja**

Rezerviranja 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.

**2.14. 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.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

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

**2.15. 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.

**2.16. Državne potpore**

Državne potpore se ne priznaju sve dok ne postoji razumno uvjerenje da će Društvo zadovoljiti sve uvjete koji su definirani ugovorom o potpori i da će potpora biti primljena. Državna potpora se obračunava na isti način, bilo da je primljena u novcu ili kao smanjenje obaveze prema državi.

Državne potpore se priznaju kao prihodi tijekom razdoblja sukladno sučeljavanju sa odnosnim troškovima (za koje su namijenjeni da ih nadoknade) na sustavnoj osnovi.

**2.17. 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, umanjenje vrijednosti imovine, ispravak vrijednosti potraživanja i rezerviranja.

**2.18. Reklasifikacija Nekretnine, postrojenja i oprema (građevinski objekti) i Ulaganje u nekretnine**

Radi osiguravanja usporedivosti podataka s financijskim izvještajima za tekuću godinu, Društvo je izvršilo određene reklasifikacije unutar Nekretnina, postrojenja i opreme (građevinski objekti) i ulaganja u nekretnine iskazanih u financijskim izvještajima za prethodnu godinu.

Usporedni podaci za 2024. godinu prilagođeni su kako bi bili usporedivi s prezentacijom navedenih imovinskih pozicija u 2025. godini. Reklasifikacije se odnose na premještanje nekretnine iz kategorije „Nekretnine, postrojenja i oprema - građevinski objekti“ u kategoriju „Ulaganje u nekretnine“. Ove reklasifikacije nemaju utjecaj na ukupan iznos imovine Društva za 2024. godinu.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

---

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

**2.18. Reklasifikacija Nekretnine, postrojenja i oprema (građevinski objekti) i Ulaganje u nekretnine (nastavak)**

Detalji reklasifikacije prikazani su u tablici u nastavku:

O P I S	Iznos reklasificiran (EUR)	Iz izvorne u novu kategoriju
Poslovni prostor Gundulićeva 11, Zagreb	160	Iz „Nekretnine, postrojenja i oprema “ u „Ulaganje u nekretnine“

Reklasifikacijom je osigurana dosljednost prikaza imovinskih stavki te njihova usporedivost između razdoblja.

**2.19. 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 2025. - nastavak**

**3. POSLOVNI PRIHODI**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Prihodi od prodaje usluga povezanim poduzetnicima	851	488
Prihodi od prodaje usluga nepovezanim poduzetnicima	22.948	20.452
<b>Ukupno prihodi od pružanja usluga</b>	<b>23.799</b>	<b>20.940</b>
Prihodi od ukidanja rezerviranja i naknadno naplaćeni prihodi	861	801
Prihodi od državnih potpora	552	1.404
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih usluga	4	3
Odšteta po osnovi bankovne garancije	800	-
Ostali prihodi	114	91
<b>Ostali poslovni prihodi</b>	<b>2.331</b>	<b>2.299</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>26.130</b>	<b>23.239</b>

Društvo je izvještajnom razdoblju ostvarilo prihod od prodaje usluga od korištenja poslovnih prostora u iznosu od 20.031 tisuća eura, što čini 84,17% ukupnog prihoda od prodaje usluga. U 2024. godini Društvo je 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 za tu godinu.

**4. TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Utrošeni materijal	68	74
Gorivo službenih vozila	22	16
Troškovi režija	1.004	818
Trošak sitnog inventara, ambalaže i auto-guma	73	49
<b>UKUPNO</b>	<b>1.167</b>	<b>957</b>

**5. OSTALI VANJSKI TROŠKOVI**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Prijevozne i telekomunikacijske usluge	141	132
Troškovi tekućeg održavanja	733	560
Usluge zakupa	3	4
Usluge promidžbe	43	31
Intelektualne, odvjetničke, usluge vještačenja i sl.	176	47
Komunalne i slične usluge	1.080	793
Usluge reprezentacije	9	9
Ostale usluge	120	75
<b>UKUPNO</b>	<b>2.305</b>	<b>1.651</b>

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**6. TROŠKOVI OSOBLJA**

O P I S	2025. 000 EUR	2024. 000 EUR
Neto plaće i naknade	2.955	2.287
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	1.242	970
Doprinosi na plaće	668	514
<b>UKUPNO</b>	<b>4.865</b>	<b>3.771</b>

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

O P I S	2025. 000 EUR	2024. 000 EUR
Bruto plaća - Član Uprave	86	66
Bruto plaća - Direktori Sektora	195	175
<b>UKUPNO</b>	<b>281</b>	<b>241</b>

**7. OSTALI TROŠKOVI**

O P I S	2025. 000 EUR	2024. 000 EUR
Dnevnice za službena putovanja, putni troškovi, prehrana radnika	218	190
Ostala materijalna prava zaposlenika	401	307
Nadoknade članovima nadzornog i revizijskog odbora	29	33
Premije osiguranja	71	29
Bankarske usluge i usluge platnog prometa	57	42
Pričuva i porezi i doprinosi koji ne ovise o rezultatu	3.350	2.826
Ostali troškovi poslovanja	153	94
<b>UKUPNO</b>	<b>4.279</b>	<b>3.521</b>

**8. VRIJEDNOSNO USKLAĐIVANJE**

O P I S	2025. 000 EUR	2024. 000 EUR
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	2.673	3.408
<b>UKUPNO</b>	<b>2.673</b>	<b>3.408</b>

Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca odnosi se na umanjene 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 FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**9. REZERVIRANJA**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Troškovi jubilarnih nagrada i naknada prilikom umirovljenja	125	82
Sudski sporovi	-	62
<b>UKUPNO</b>	<b>125</b>	<b>144</b>

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

**10. OSTALI POSLOVNI RASHODI**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Neotpisana vrijednost rashodovane imovine i otpis potraživanja	2	138
Naknadno utvrđeni rashodi ranijih godina	222	183
Darovanje do 20% prihoda	-	7
Ostali nespecificirani rashodi	6	6
<b>UKUPNO</b>	<b>230</b>	<b>334</b>

**11. FINACIJSKI PRIHODI**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Kamate iz odnosa s povezanim poduzetnicima	5	7
Kamate iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	928	1.148
<b>UKUPNO</b>	<b>933</b>	<b>1.155</b>

**12. FINACIJSKI RASHODI**

O P I S	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Kamate iz odnosa s povezanim poduzetnicima	10	2
Kamate iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	3	3
<b>UKUPNO</b>	<b>13</b>	<b>5</b>

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**13. POREZ NA DOBIT**

Porez na dobit obračunat je po stopi od 18% (2024. 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	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
Prihodi	27.063	24.394
Rashodi	16.540	14.333
<b>Dobit tekuće godine</b>	<b>10.523</b>	<b>10.061</b>
<i>Uvećanje dobiti</i>		
Amortizacija	4	8
Troškovi reprezentacije	5	5
Nepriznati troškovi za osobni prijevoz	33	23
Amortizacija iznad propisanih stopa	4	138
Vrijednosno usklađenje potraživanja	649	1.169
Troškovi rezerviranja	10	8
Povećanje dobiti za sve druge rashode i ostala povećanja	179	133
<b>Ukupno uvećanje dobiti</b>	<b>884</b>	<b>1.484</b>
<i>Umanjenje dobiti</i>		
Prihodi od naplaćenih otpisanih potraživanja	25	-
Ostali rashodi ranijih razdoblja	160	-
Smanjenje dobiti za ostale prihode	448	426
Državna potpora za obrazovanje i izobrazbu	11	5
<b>Ukupno umanjenje dobiti</b>	<b>644</b>	<b>431</b>
<b>Porezna osnovica</b>	<b>10.763</b>	<b>11.114</b>
Porezna stopa	18%	18%
<b>Obveza porez na dobit</b>	<b>1.937</b>	<b>2.000</b>
Odgođena porezna imovina	8	(10)
<b>Trošak poreza na dobit</b>	<b>1.945</b>	<b>1.990</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 NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak

14. Nekretnine, postrojenja i oprema

OPIS	Postrojenja i oprema		Alati, pogonski inventar i transportna imovina		Materijalna imovina u pripremi		Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema		Ulaganje u nekretnine		Nematerijalna imovina u pripremi		Nematerijalna imovina		Ukupno nematerijalna imovina		
	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>																	
Stanje 1. siječnja 2024. godine	317	891	324	1.532	273	4.588	2.234	6.822									
Direktna povećanja imovine	74	90	2	166	-	2.997	5	3.002									
Prijenos u uporabu	61	164	(225)	-	-	-	-	-									
Rashodovanje i otuđivanje	-	-	(19)	(19)	-	(118)	-	(118)									
Stanje 31. prosinca 2024. godine	452	1.145	82	1.679	273	7.467	2.239	9.706									
Direktna povećanja imovine	115	117	-	232	-	2.851	16	2.867									
Prijenos u uporabu	15	41	(56)	-	-	(1.662)	1.662	-									
Rashodovanje i otuđivanje	(34)	(3)	-	(37)	-	-	(17)	(17)									
Stanje 31. prosinca 2025. godine	548	1.300	26	1.874	273	8.656	3.900	12.556									
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>																	
Stanje 1. siječnja 2024. godine	173	512	-	685	99	-	1.533	1.533									
Amortizacija	32	204	-	236	14	-	271	271									
Stanje 31. prosinca 2024. godine	205	716	-	921	113	-	1.804	1.804									
Amortizacija	105	185	-	290	14	-	523	523									
Reklasifikacije s/na	41	(41)	-	-	-	-	-	-									
Rashodovanje i otuđivanje	(34)	(3)	-	(37)	-	-	(16)	(16)									
Stanje 31. prosinca 2025. godine	317	857	-	1.174	127	-	2.311	2.311									
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>																	
1. SIJEČNJA 2024. GODINE	144	379	324	847	174	4.588	701	5.289									
31. PROSINCA 2024. GODINE	247	429	82	758	160	7.467	435	7.902									
31. PROSINCA 2025. GODINE	231	443	26	700	146	8.656	1.589	10.245									

Na dan 31. prosinca 2025. godine tržišna vrijednost ulaganja u nekretnine, poslovnog prostora Gundulićeva 11 Zagreb (k.č.br.2225, k.o. Centar, zk.č.br.3277, k.o. Grad Zagreb) iznosi 178 tis eura. Procjena tržišne vrijednosti izrađena je od strane procjenitelja koji posjeduje sva ovlaštenja za obavljanje iste te je izrađena u srpnju 2021. godine. Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine korištena je poredbena metoda.

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak

14.1. Imovina s pravom korištenja

	Poslovni prostori 000 EUR
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>	
Stanje 1. siječnja 2024. godine	53
Rashodovanje i otuđivanje	74
Stanje 31. prosinca 2024. godine	127
Direktna povećanja imovine	225
Smanjenje	(53)
Stanje 31. prosinca 2025. godine	299
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>	
Stanje 1. siječnja 2024. godine	17
Amortizacija	22
Stanje 31. prosinca 2024. godine	39
Amortizacija	56
Smanjenje	(9)
Stanje 31. prosinca 2025. godine	86
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>	
1. SIJEČNJA 2024. GODINE	36
31. PROSINCA 2024. GODINE	88
31. PROSINCA 2025. GODINE	213

Obveze za najam

O P I S	Dugoročne obveze	Kratkoročne obveze	UKUPNO
	000 EUR	000 EUR	000 EUR
Stanje 1. siječnja 2024.	26	11	37
Povećanje	38	-	38
Prijenos	-	36	36
Plaćanje najma	-	(22)	(22)
Stanje 31. prosinca 2024.	64	25	89
Povećanje	187	38	225
Smanjenje	(34)	(9)	(43)
Prijenos	(59)	59	-
Plaćanje najma	-	(54)	(54)
Stanje 31. prosinca 2025.	158	59	217

Imovina s pravom korištenja obračunata je korištenjem diskontne stope u visini od 4,38 %.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**15. ZALIHE**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Sitan inventar u uporabi	464	399
Ispravak vrijednosti sitnog inventara	(464)	(398)
<b>UKUPNO</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

**16. POTRAŽIVANJA OD POVEZANIH PODUZETNIKA**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Potraživanja od povezanih poduzetnika (bilješka 32.)	36	95
Ispravak potraživanja od povezanih poduzetnika	(32)	(60)
<b>UKUPNO</b>	<b>4</b>	<b>35</b>

**17. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Potraživanja od kupaca u zemlji	9.007	9.115
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca	(7.278)	(7.282)
Sporna potraživanja	3.729	3.718
Ispravak vrijednosti spornih potraživanja od kupaca	(3.725)	(3.699)
<b>UKUPNO</b>	<b>1.733</b>	<b>1.852</b>

Promjene ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca prikazane su kako slijedi:

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Stanje na početku godine	(7.282)	(6.949)
Vrijednosno usklađenje u tijeku godine	(331)	(611)
Naplata i ukidanje ispravka vrijednosti	335	278
<b>Stanje na kraju poslovne godine</b>	<b>(7.278)</b>	<b>(7.282)</b>

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

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Potraživanja od Hrvatskog fonda za zdravstveno osiguranje	18	11
Potraživanja za porez na dodanu vrijednost	1	2
Ostala potraživanja od države i državnih institucija	14	32
<b>UKUPNO</b>	<b>33</b>	<b>45</b>

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak

19. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I PRIHODI BUDUĆEG RAZDOBLJA

O P I S	31.12.2025. 000 EUR	31.12.2024. 000 EUR
Unaprijed plaćeni troškovi pričuve, osiguranja, održavanja	471	453
Prihod koji nije fakturiran u 2023. već u 2024. a odnosi se na režije	313	218
<b>UKUPNO</b>	<b>784</b>	<b>671</b>

20. OSTALA POTRAŽIVANJA

O P I S	31.12.2025. 000 EUR	31.12.2024. 000 EUR
Potraživanja za kamate	87	118
Potraživanja za dane predujmove	153	163
Ostala nespecificirana potraživanja	45	57
Ispravak vrijednosti ostalih potraživanja	(26)	(39)
<b>UKUPNO</b>	<b>259</b>	<b>299</b>

21. FINANCIJSKA IMOVINA

O P I S	31.12.2025. 000 EUR	31.12.2024. 000 EUR
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima (bilješka 32.)	-	160
Dani zajmovi i depoziti	10.754	10.754
Izvansudske nagodbe i ovrhe	4.808	4.306
Ispravak vrijednosti izvansudskih nagodbi	(4.463)	(4.073)
<b>UKUPNO</b>	<b>11.099</b>	<b>11.147</b>

22. NOVAC

O P I S	31.12.2025. 000 EUR	31.12.2024. 000 EUR
Žiro račun	16.957	13.372
Devizni račun	3	3
Blagajna	-	1
<b>UKUPNO</b>	<b>16.960</b>	<b>13.376</b>

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**23. KAPITAL**

/i/ Upisani kapital iskazan na 31. prosinca 2025. godine u iznosu od 2.654 eura (31. prosinca 2024. 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 2025. godine u iznosu od 18.629 tisuća eura (31. prosinca 2024. godine u iznosu od 15.400 tisuća eura) te predstavlja dobit ostvarenu u prethodnim godinama.

/iii/ Društvo je ostvarilo dobit nakon oporezivanja za 2025. godinu u iznosu 8.578 tisuća eura (za 2024. godinu dobit u iznosu od 8.071 tisuća eura).

**24. REZERVIRANJA**

O P I S	31.12.2025. 000 EUR	31.12.2024. 000 EUR
Rezerviranja za jubilarne nagrade, otpremnine i sl.	90	81
Dugoročna rezerviranja- sudski sporovi	155	161
<b>UKUPNO</b>	<b>245</b>	<b>242</b>

OPIS	Rezerviranja za otpremnine 000 EUR	Rezerviranja za jubilarne nagrade 000 EUR	Rezerviranja za sudske sporove 000 EUR	Ukupno 000 EUR
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2024.</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 dan 31. prosinca 2024.</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	<b>161</b>	<b>242</b>
Dodatna rezerviranja	57	33	-	90
Smanjenje rezerviranja temeljem isplate	-	-	-	-
Smanjenje rezerviranja temeljem obračuna	(51)	(30)	(6)	(87)
<b>Stanje na 31. prosinca 2025.</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>155</b>	<b>245</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 3,1%

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**25. OBVEZE PREMA POVEZANIM PODUZETNICIMA**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Obveze prema povezanim društvima za usluge	247	115
<b>UKUPNO</b>	<b>247</b>	<b>115</b>

**26. OBVEZE ZA PREDUJMOVE**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Obveze za predujmove za usluge	239	194
<b>UKUPNO</b>	<b>239</b>	<b>194</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.

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Obveze za primljene jamčevine - kratkoročni dio	987	865
Obveze za primljene jamčevine - dugoročni dio	3.141	1.933
<b>UKUPNO</b>	<b>4.128</b>	<b>2.798</b>

**28. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Obveze prema dobavljačima u zemlji	611	437
Dobavljači iz operativnog leasinga (za najmove)	59	25
<b>UKUPNO</b>	<b>670</b>	<b>462</b>

**29. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA**

	31.12.2025.	31.12.2024.
O P I S	000 EUR	000 EUR
Obveze za neto plaće i naknade	263	221
Ostale obveze prema zaposlenima	41	30
Obveze za neiskorištene godišnje odmore	116	74
<b>UKUPNO</b>	<b>420</b>	<b>325</b>

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak

30. OBVEZE ZA POREZE I DOPRINOSE

O P I S	31.12.2025.	31.12.2024.
	000 EUR	000 EUR
Obveze za doprinose iz i na plaću	138	114
Obveze za poreze i prireze iz plaća	37	31
Obveze za porez na dobit	196	981
Obveze za doprinose turističkoj zajednici	5	6
Obveze za porez na dodanu vrijednost	504	389
Ostale obveze za poreze i doprinose	1	1
Ostale kratkoročne obveze (predujam poreza na dobit)	167	80
<b>UKUPNO</b>	<b>1.048</b>	<b>1.602</b>

31. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

O P I S	31.12.2025.	31.12.2024.
	000 EUR	000 EUR
Unaprijed plaćeni troškovi	76	97
Odgođeni prihod od kamata	-	2
Odgođeni prihod od državnih potpora i EU projekata	7.649	6.911
Ostali odgođeni prihod	3	-
<b>UKUPNO</b>	<b>7.728</b>	<b>7.010</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 2025. godinu.

Najznačajnije transakcije sa društvima u većinskom vlasništvu države:	Bruto (nominalni) iznos potraživanja		Ispravak vrijednosti potraživanja		Neto iznos potraživanja	
	2025.	2024.	2025.	2024.	2025.	2024.
Opis	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR
<b>Kratkoročna potraživanja</b>						
ACI d.d.. OPATIJA	8	8	8	8	-	-
BOROVO d.d.	-	47	-	15	-	32
FINA - Financijska agencija	1	1	-	-	1	1
HEP-ODS d.o.o.	1	-	-	-	1	-
HRVATSKA KONTROLA ZRAČNE PLOVIDBE MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADIT. I DRŽAVNE IMOVINE	23	19	22	19	1	-
ORLJAVA d.o.o. U STEČAJU	-	18	-	17	-	1
<b>Ukupno</b>	<b>35</b>	<b>95</b>	<b>31</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>35</b>

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak

32. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

Opis	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
<b><u>Kratkoročne obveze</u></b>		
HEP ELEKTRA d.o.o.	-	5
HEP ODS d.o.o.	-	5
HEP TOPLINARSTVO d.o.o.	33	26
HEP OPSKRBA d.o.o.	117	53
HEP-PLIN d.o.o. OSIJEK	2	1
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.	5	5
HP-HRVATSKA POŠTA d.d.	17	7
INA INDUSTRIJA NAFTE d.d.	1	2
"INSTITUT RUĐER BOŠKOVIĆ"	2	2
JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI-BRIJUNI,PULA	9	7
MINISTARSTVO PROST.UREDENJA, GRADIT. I DRŽ. IMOVINE	59	-
NARODNE NOVINE d.d.	1	1
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU	1	1
<b>Ukupno</b>	<b>247</b>	<b>115</b>

Opis	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
<b><u>Prihodi</u></b>		
BOROVO d.d.	122	90
CROATIA AIRLINES d.d.	85	61
CROATIA BANKA D.D.	13	13
CROATIA OSIGURANJE D.D.	12	-
FINA - Financijska agencija	117	111
HEP-ODS d.o.o.	7	5
HP - HRVATSKA POŠTA d.d.	29	13
HRT	14	12
HRVATSKA KONTROLA ZRAČNE PLOVIDBE	3	3
HRVATSKA LUTRIJA d.o.o.	86	101
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.	-	43
HRV. CENTAR ZA RAZMINIRAVANJE D.O.O.	1	-
"INSTITUT RUĐER BOŠKOVIĆ"	1	-
JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI-BRIJUNI,PULA	2	2
MINISTARSTVO PROST. UREĐENJA, GRADIT. I DRŽ. IMOVINE	317	2
NARODNE NOVINE d.d.	36	28
PODRAVKA PREHRAMBENA INDUSTRIJA d.d.	12	10
<b>Ukupno</b>	<b>857</b>	<b>494</b>

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

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

Opis	2025.	2024.
	000 EUR	000 EUR
<b>Rashodi</b>		
AGENCIJA ZA KOMERCIJALNU DJEL.,PROIZV.,USLUŽNO I TRGOVAČKO d.o.o.	3	4
BOROVO D.D.	3	-
CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU	-	1
CROATIA OSIGURANJE d.d.	-	4
FINA - Financijska agencija	4	4
HEP - ODS d.o.o.	23	29
HEP ELEKTRA d.o.o.	21	41
HEP TOPLINARSTVO d.o.o.	211	148
HEP OPSKRBA d.o.o.	548	419
HEP-PLIN d.o.o.	15	5
HP-HRVATSKA POŠTA d.d.	93	86
HRT	5	5
HRVATSKA KONTROLA ZRAČNE PLOVIDBE	2	-
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.	54	39
HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.	2	1
INA INDUSTRIJA NAFTE d.d.	17	15
"INSTITUT RUĐER BOŠKOVIĆ"	18	20
JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI-BRIJUNI,PULA	63	54
MINISTARSTVO PROST. UREĐENJA, GRADIT. I DRŽ.IMOVINE	5	12
NARODNE NOVINE d.d.	28	16
SVEUČILIŠTE U ZGB.STUDENT.CENT	28	7
<b>Ukupno</b>	<b>1.143</b>	<b>910</b>

**33. FINACIJSKI 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 2025. 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	31.12.2025.	31.12.2024.
	000 EUR	000 EUR
Kapital	27.210	23.474
Ukupna imovina	42.285	36.473
<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 2025. 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.

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. - nastavak**

**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	
Potraživanja od kupaca (povezani + nepovezani)	341	735	807	10.889	12.772
<b>Ukupno</b>	<b>341</b>	<b>735</b>	<b>807</b>	<b>10.889</b>	<b>12.772</b>
Obveze prema dobavljačima	902	15	-	-	917
<b>Ukupno</b>	<b>902</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>917</b>
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,38	49	n/p	n/p	13,93

Izračun neto obrtnog kapitala prikazan je u tablici niže:

O P I S	31.12.2025.	31.12.2024.
	000 EUR	000 EUR
Kratkotrajna imovina	30.872	27.426
Kratkoročne obveze	11.531	10.760
<b>UKUPNO</b>	<b>19.341</b>	<b>16.666</b>

Slijedeća tabela prikazuje starosnu strukturu potraživanja i učinak ispravka vrijednosti.

OPIS	Ukupno	Nedospjelo	<60 dana	60-120 dana	120-365 dana	> 365 dana
	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR	000 EUR
Potraživanja od kupaca 31. prosinca 2025. (bruto)	12.772	341	1.218	620	1.810	8.783
Ispravak vrijednosti 31. prosinca 2025.	11.035	10	128	528	1.673	8.696
Potraživanja od kupaca 31. prosinca 2025. (neto)	1.737	331	1.090	92	137	87

**34. SUDSKI SPOROVI I POTENCIJALNE OBVEZE**

Prema procjeni Uprave Društva, na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo ima potencijalne obveze niske razine značajnosti. Za sudske sporove za koje je procijenjen odljev resursa priznata su rezerviranja, osim navedenog u nastavku, nema drugih sudskih sporova iz kojih bi mogle proizaći značajne obveze za Društvo.

U prosincu 2025. godine pokrenut je sudski spor protiv Društva zbog povrata naplaćene bankovne garancije odnosno jamstva za uredno ispunjenje ugovora o radovima te isplate izmakle dobiti, koji bi ovisno o ishodu mogao imati materijalno značajan utjecaj na financijske izvještaje. Zbog prirode postupka i trenutačne faze u kojoj se spor nalazi nije moguće s dovoljnom razinom pouzdanosti procijeniti konačan ishod niti potencijalne financijske učinke.

**35. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Nakon izvještajnog datuma nije bilo događaja koji bi značajno utjecali na godišnje financijske izvještaje Društva za 2025. 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 15. travnja 2026. godine.

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

---

Mirela Habijanec



Državne nekretnine



KLASA: 025-01/26-03/01  
URBROJ: DN-1/MN-6

Zagreb, 17. lipnja 2026.

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 17. lipnja 2026. godine donosi sljedeću

## ODLUKU O RASPODJELI DOBITI

### I.

Iskazana neto dobit poslovne godine 2025., utvrđena u usvojenim financijskim izvještajima Društva u iznosu od **8.578.307 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 2025. godinu, dobit Društva će se raspodijeliti na način kako je je to propisano odlukom Vlade Republike Hrvatske.

**PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE**

**Branko Bačić**



Državne nekretnine



KLASA: 025-01/26-03/01  
URBROJ: DN-1/MN-4  
Zagreb, 17. lipnja 2026.

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 17. lipnja 2026. godine donosi sljedeću

## ODLUKU O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA I IZVJEŠĆA NEOVISNOG REVIZORA ZA 2025. GODINU

### I.

Utvrđuju se Godišnji financijski izvještaji i Izvješće neovisnog revizora BDO Croatia d.o.o. za 2025. godinu, kako slijedi:

1. Bilanca na dan 31.12.2025. godine s aktivom, odnosno pasivom u ukupnom iznosu 42.284.499 EUR
2. Račun dobiti i gubitka za 2025. godinu s ostvarenim dobitkom nakon oporezivanja u iznosu EUR
  - UKUPNI PRIHOD 27.063.577 EUR
  - UKUPNI RASHOD 16.540.490 EUR
  - DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA 10.523.087 EUR
  - POREZ NA DOBIT 1.944.780 EUR
  - DOBIT NAKON OPOREZIVANJA 8.578.307 EUR
3. Izvještaj o novčanim tokovima za 2025. godinu koji iskazuje povećanje novca i novčanih ekvivalenata u iznosu 3.584.017 EUR
4. Izvještaj o promjenama kapitala za 2025. godinu koji iskazuje ukupno stanje kapitala u iznosu 27.209.689 EUR.
5. Izvješće neovisnog revizora BDO Croatia d.o.o. za 2025. godinu

### II.

Godišnji financijski izvještaji i Izvješće neovisnog revizora BDO Croatia d.o.o. za 2025. 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: HR022390011100807245 kod HPB d.d., Jurišićeva 4, Zagreb  
Trgovački sud u Zagrebu ■ MBS: 060879290 ■ OIB: 79058504140 ■ temeljni kapital: 2.654,46 eura uplaćen u cijelosti