

**REVIZIJA  
SERVIS** d.o.o.

**Kumrovečka 1/II  
Z A B O K**

**KIJAC NEKRETNINE d.d., OMIŠALJ**

**IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA**

**I**

**FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI**

**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2022.**

**Omišalj, svibanj 2023. godine**

# S A D R Ź A J

	<u>Stranica</u>
Odgovornost za financijske izvještaje	1
Izvještaj neovisnog revizora	2 - 3
Financijski izvještaji:	
Bilanca	4 - 6
Račun dobiti i gubitka	7 - 8
Bilješke uz financijske izvještaje	9 - 30

## ODGOVORNOST ZA FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske («Narodne novine» 78/2015, 134/2015, 120/16, 116/2018, 42/20 i 47/20), Uprava je dužna pobrinuti se da se za svaku financijsku godinu sastave financijski izvještaji u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvješćivanja (HSFI), koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja, a koji pružaju istinit i fer pregled stanja u Društvu kao i rezultate njegovog poslovanja za navedeno razdoblje.

Nakon provedbe odgovarajućeg istraživanja, Uprava opravdano očekuje da će Društvo u dogledno vrijeme raspolagati odgovarajućim resursima, te stoga i dalje usvaja načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri sastavljanju financijskih izvještaja.

Odgovornost Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaća:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako pretpostavka da će Društvo nastaviti poslovanje nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje odgovarajućih računovodstvenih evidencija, koje u svakom trenutku s opravdanom točnošću prikazuju financijski položaj Društva. Također, Uprava je dužna pobrinuti se da financijski izvještaji budu u skladu sa Zakonom o računovodstvu («Narodne novine» 78/2015, 134/2015, 120/16, 116/18, 42/20 i 47/20). Pored toga, Uprava je odgovorna za čuvanje imovine Društva, te za poduzimanje opravdanih koraka za sprječavanje i otkrivanje prijevare i drugih nepravilnosti.

Uprava je odobrila financijska izvješća na stranicama 4 do 30 za izdavanje dana 15. svibnja 2023. godine.

Za i u ime Uprave

Inga Grgić  
direktor



KIJAC NEKRETNINE d.d.  
POJE 1, OMIŠALJ, HRVATSKA  
15. svibnja 2023. godine



**REVIZIJA  
SERVIS** d.o.o.

**Kumrovečka 1/II  
ZABOK**

REG. BROJ: HRVATSKA REVIZORSKA  
KOMORA 100002880

**VLASNIKU KIJAC NEKRETNINE d.d., OMIŠALJ**

## **IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA**

### **Mišljenje**

1. Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva Kijac Nekretnine d.d. Omišalj (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2022., račun dobiti i gubitka za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji *istinito i fer* prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2022., njegovu financijsku uspješnost za tada završenu godinu u skladu sa Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI-ima).

### **Osnova za mišljenje**

2. Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja 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.

### **Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje**

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

U sastavljanju 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.

### **Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja**

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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljammo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik ne otkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje 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.

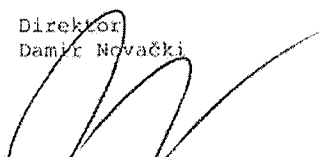
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog 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 neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.

- 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.

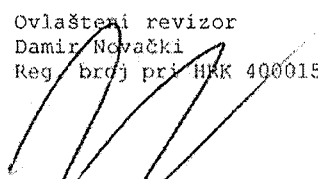
REVIZIJA SERVIS d.o.o.  
KUMROVEČKA 1/II, ZABOK

Direktor  
Damir Novački



REVIZIJA SERVIS  
d.o.o.  
KUMROVEČKA 1/II, ZABOK

Ovlašteni revizor  
Damir Novački  
Reg. broj pri HRK 400015890



Omišalj, 15. svibnja 2023. godine

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2022.

**Obrazac  
POD-BIL**

Obveznik: 36063948499; KIJAC NEKRETNINE dd

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
<b>AKTIVA</b>				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	1	109.131.833	109.093.114
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	2	0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	3	109.131.833	109.093.114
1. Zemljište	011		108.667.202	108.667.202
2. Građevinski objekti	012		464.631	425.912
3. Postrojenja i oprema	013			
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	4	0	0
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			
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			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	5	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	6	93.096	2.297.210
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	7	0	0
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2022.

**Obrazac  
POD-BIL**

Obveznik: 36063948499; KIJAC NEKRETNINE dd

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	8.	60.129	2.277.557
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		59.023	96.081
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		1.106	2.181.476
6. Ostala potraživanja	052			
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	9	0	0
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			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	10	32.967	19.653
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064	11		
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		109.224.929	111.390.324
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
<b>PASIVA</b>				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	12	108.866.985	100.035.540
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	13	46.163.000	46.163.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	14		
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	15	1.209.207	1.209.207
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		1.209.207	1.209.207
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	16	65.451.506	65.451.506
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	17	0	0
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			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	18	-3.836.848	-3.956.728
1. Zadržana dobit	084			
2. Preneseni gubitak	085		3.836.848	3.956.728

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2022.

**Obrazac  
POD-BIL**

Obveznik: 36063948499; KIJAC NEKRETNINE dd

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	19	-119.880	-8.831.445
1. Dobit poslovne godine	087			
2. Gubitak poslovne godine	088		119.880	8.831.445
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	20		
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	21	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091			
2. Rezerviranja za porezne obveze	092			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095			
6. Druga rezerviranja	096			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	22	302.301	302.301
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103			
7. Obveze za predujmove	104			
8. Obveze prema dobavljačima	105			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106			
10. Ostale dugoročne obveze	107			
11. Odgođena porezna obveza	108		302.301	302.301
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	23	55.643	11.052.483
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115			
7. Obveze za predujmove	116		3.438	
8. Obveze prema dobavljačima	117		24.997	11.008.379
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		4.693	4.839
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		22.515	39.265
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123			
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	24		
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		109.224.929	111.390.324
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			



**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022.

**Obrazac  
POD-RDG**

Obveznik: 36063948499; KIJAC NEKRETNINE dd

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. biljškog	Prethodna godina	Takuća godina
1	2	3	4	5
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)</b>	<b>127</b>	<b>25</b>	<b>383.780</b>	<b>411.110</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		383.780	410.712
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	130			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	131			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	132		0	398
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)</b>	<b>133</b>	<b>26</b>	<b>503.277</b>	<b>9.242.552</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134			
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		321.811	8.974.179
a) Troškovi sirovina i materijala	136		17.477	5.008
b) Troškovi prodane robe	137			
c) Ostali vanjski troškovi	138		304.334	8.969.171
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		83.428	86.676
a) Neto plaće i nadnice	140		55.320	57.078
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		16.292	17.322
c) Doprinosi na plaće	142		11.816	12.276
4. Amortizacija	143		38.719	38.718
5. Ostali troškovi	144		59.319	142.979
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147			
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	149			
b) Rezerviranja za porezne obveze	150			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	151			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	152			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153			
f) Druga rezerviranja	154			
8. Ostali poslovni rashodi	155			
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)</b>	<b>156</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	157			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	158			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	159			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	160			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	162			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	163			1
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	164			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	165			
10. Ostali financijski prihodi	166			
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)</b>	<b>167</b>	<b>28</b>	<b>383</b>	<b>4</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	168			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	170		383	4
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	171			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	172			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	173			
7. Ostali financijski rashodi	174			

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022.

Obrazac  
POD-RDG

Obveznik: 36063948499; KIJAC NEKRETNINE dd

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	177			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	178			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)	179	29	383.780	411.111
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	180	30	503.660	9.242.556
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	181		-119.880	-8.831.445
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182		0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183		119.880	8.831.445
XII. POREZ NA DOBIT	184	31		
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185		-119.880	-8.831.445
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186		0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187		119.880	8.831.445

**KIJAC NEKRETNINE dd**  
**Omišalj, Poje 1**

**Bilješke uz financijske izvještaje poduzetnika za razdoblje**  
**01.01.2022. do 31.12.2022. godine**

***I. INFORMACIJE O DRUŠTVU***

KIJAC NEKRETNINE dd, Omišalj (u nastavku: Društvo), OIB 36063948499, MBS 080448446 osnovano je prema zakonima i propisima Republike Hrvatske kao dioničko društvo.

Sjedište: Omišalj, Poje 1

Uprava: Inga Grgić, direktor Društva, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

Osnovna djelatnost: Upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

Prosječan broj zaposlenih tijekom izvještajnog razdoblja: 1

***II. OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA***

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja koje je donio Odbor za standarde financijskog izvještavanja na temelju odredbi Zakona o računovodstvu. Na financijske izvještaje u 2022. godini primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o računovodstvu te Hrvatskih računovodstvenih standarda. Financijski izvještaji sastavljeni su na osnovi povijesnog troška, a detaljnija određenja dana su uz pojedine pozicije izvještaja.

Financijski izvještaji prezentiraju istinito i fer financijski položaj, financijsku uspješnost i novčane tokove poduzetnika.

Vjerno su predloženi učinci transakcija i drugih poslovnih događaja, a u skladu s kriterijima priznavanja imovine, obveza, kapitala, prihoda i rashoda.

***III. SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA***

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

Budući događaji i njihov utjecaj nisu predviđivi sa sigurnošću i sukladno tome računovodstvene procjene zahtijevaju prosudbu, a one korištene pri izradi financijskih izvještaja podložne su promjenama nastankom novih događaja, dobivanjem dodatnih informacija i promjenom okruženja u kojem društvo posluje što može rezultirati odstupanjima od izvršenih procjena.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

### Dugotrajna nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina je nemonetarna imovina bez fizičkih obilježja koja se može identificirati, a čine ju izdaci za razvoj, patenti, licence, koncesije, zaštitni znaci, računalni programi (softver), dozvole, franšize i ostala prava, goodwill, predujmovi za nematerijalnu imovinu te ostala nematerijalna imovina. Nematerijalna imovina priznaje se samo ako:

- je vjerojatno će pritijecati očekivane buduće ekonomske koristi, i
- da se trošak nabave može pouzdano izmjeriti.

Nakon početnog priznavanja nematerijalna imovina se mjeri po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja. Društvo može odlučiti da dugotrajnu nematerijalnu imovinu čija se fer vrijednost može pouzdano mjeriti iskazuje po revaloriziranom iznosu nakon početnog priznavanja imovine. Ako se pojedina dugotrajna nematerijalna imovina revalorizira, sva dugotrajna nematerijalna imovina iz iste skupine također se mjeri metodom revalorizacije.

Amortizacija dugotrajne nematerijalne imovine obračunava se primjenom linearne metode u korisnom vijeku trajanja od 4 godine (stopa 25%). Ako Društvo donese odluku, primjenjuju se uvećane amortizacijske stope sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit. Iznimno, nematerijalna imovina s neodređenim korisnim vijekom upotrebe se ne amortizira već se testira na umanjenje.

### Dugotrajna materijalna imovina

Dugotrajna materijalna imovina obuhvaća sredstva koja Društvo koristi pri isporuci roba i usluga te u administrativne svrhe i čiji je procijenjeni vijek upotrebe duži od godine dana. Ova imovina početno se priznaje u bilanci po trošku nabave koji obuhvaća neto kupovnu cijenu i sve druge ovisne troškove do stavljanja sredstva u upotrebu. Nakon početnog priznavanja dugotrajna imovina se mjeri po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja sukladno HSFI 6. Društvo može odlučiti da dugotrajnu materijalnu imovinu čija se fer vrijednost može pouzdano mjeriti iskazuje po revaloriziranom iznosu nakon početnog priznavanja imovine. Ako se pojedina dugotrajna materijalna imovina revalorizira, sva dugotrajna materijalna imovina iz iste skupine također se mjeri metodom revalorizacije.

Amortizacija dugotrajne materijalne imovine obračunava se primjenom linearne metode u procijenjenom vijeku upotrebe svakog pojedinog sredstva primjenom sljedećih stopa:

Građevinski objekti	5%
Osobni automobili	20%
Oprema	25%
Dostavna vozila	25%
Mehanička oprema	25%
Računalna oprema	50%
Telekomunikacijska oprema	50%
Ostala nspomenuta imovina	10%

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Ako Društvo donese odluku, primjenjuju se uvećane amortizacijske stope sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit.

Zemljište i druga imovina koja ima neograničen vijek trajanja (umjetnički radovi i sl.) te imovina u pripremi se ne amortizira.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se prema potrebi priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od imovine te ako se trošak nabave može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela prestaje se priznavati. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobitka i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode.

Dobici ili gubici od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne imovine (prodaja, rashodovanje i sl.) utvrđuju se kao razlika ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene vrijednosti i uključuju u stavku poslovni prihodi odnosno poslovni rashodi u računu dobiti u gubitka.

#### ***Biološka imovina***

Biološka imovina i poljoprivredni proizvodi mjere se prema fer vrijednosti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja vrše se prema odredbama HSFI 17. Ako se fer vrijednost ne može pouzdano izmjeriti, biološka imovina mjeri se po trošku nabave umanjene za ispravak vrijednosti i za gubitke od umanjenja vrijednosti sukladno HSFI 6.

#### ***Ulaganja u nekretnine***

Nekretnine (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koje društvo drži radi ostvarivanja prihoda od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti tretira se kao ulaganje u nekretnine sukladno HSFI 7. Prilikom utvrđivanja vrijednosti ulaganja u nekretnine primjenjuje se model troška nabave.

#### ***Dugotrajna imovina namijenjena prodaji***

Dugotrajna imovina namijenjena prodaji je imovina čija će se knjigovodstvena vrijednost nadoknaditi putem prodaje, a ne putem korištenja pod uvjetom da je ta prodaja vrlo vjerojatna unutar perioda od jedne godine. Priznavanje i mjerenje obavlja se u skladu s odredbama HSFI 8.

#### ***Financijska imovina***

Financijska imovina obuhvaća dionice i udjele, dane zajmove, sudjelujuće interese, ulaganja u vrijednosne papire, dane kredite, depozite i jamstvene pologe te ostalu financijsku imovinu. Financijska imovina se ne amortizira. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se u skladu s odredbama HSFI 9.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

### **Zalihe**

Zalihe obuhvaćaju zalihe sitnog inventara, auto guma, ambalaže i trgovačke robe. Mjere se po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti, u skladu s HSFI 10. Obračun utroška zaliha provodi se po metodi prosječne ponderirane cijene. Knjigovodstveni iznos zaliha priznaje se kao rashod razdoblja u kojem su te zalihe prodane ili izuzete. Zalihe sitnog inventara i auto guma otpisuju se prilikom stavljanja u upotrebu u 100%-tnom iznosu.

### **Potraživanja**

Potraživanja se početno mjere po fer vrijednosti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 11.

Ispravak vrijednosti potraživanja provodi se kada postoje objektivni dokazi da društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Značajne financijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima smatraju se pokazateljima umanjenja vrijednosti potraživanja od kupaca.

Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja. Knjigovodstvena vrijednost imovine je smanjena korištenjem izračuna rezerviranja za umanjnjem vrijednosti te je iznos gubitka priznat u računu dobiti i gubitka u „vrijednosnim usklađivanjima“. Kada potraživanje nije naplativo otpisuje se na teret izračuna rezerviranja za potraživanja od kupaca.

### **Kapital i rezerve**

Kapital se sastoji od upisanog kapitala, kapitalnih rezervi, rezervi iz dobiti, revalorizacijskih rezervi, rezervi fer vrijednosti, zadržane dobiti ili prenesenog gubitka, dobiti ili gubitka tekuće godine i manjinskih (nekontrolirajućih) interesa. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 12.

### **Obveze**

Obveze se početno mjere po fer vrijednosti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 13.

Obveze se klasificiraju kao kratkotrajne i dugotrajne. Obveze se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima pravo odgoditi podmirenje obveze na rok duži od 12 mjeseci. Obveze se priznaju kada je vjerojatno da će zbog podmirenja sadašnje obveze doći do odlijevanja resursa poduzetnika. Obveze prema dobavljačima i zaposlenima te obveze za predujmove mjere se po iznosu kojim će se podmiriti.

### **Rezerviranja**

Rezerviranje je obveza čija je priroda jasno određena i za koju je na datum bilance vjerojatno ili sigurno da će nastati, ali postoji neizvjesnost u pogledu iznosa ili datuma kada će nastati. Priznavanje i mjerenje se provodi u skladu s HSFI 13.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

***Vremenska razgraničenja***

Vremenska razgraničenja obuhvaćaju unaprijed plaćene troškove, nedospjelu naplatu prihoda, odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja. Vremenska razgraničenja mjere se sukladno HSFI 14. Unaprijed plaćeni troškovi priznaju se kao imovina kada se odnose na iznose plaćene u tekućem razdoblju, a koji se odnose na buduća razdoblja. Odgođeno plaćanje troškova priznaje se kao obveza kada se odnosi na troškove nastale u tekućem razdoblju, a za koje nisu ispunjeni uvjeti za priznavanje obveza.

***Tekući porez na dobit***

Iznos poreza na dobit za tekuću godinu obračunava se na temelju poreznog zakona koji je na snazi u Republici Hrvatskoj na dan bilance. Tekući porez knjižit će se na teret kapitala ako se porez odnosi na stavke koje se direktno knjiže na teret kapitala u istom razdoblju.

***Porez na dodanu vrijednost***

Porezni propisi zahtijevaju bilježenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi.

***Odgođena porezna imovina***

Odgođena porezna imovina i obveze mjere se primjenom poreznih stopa (i poreznih zakona) koji su na snazi na datum bilance. Odgođena porezna imovina se priznaje za prenesene neiskorištene porezne gubitke, neiskorištene porezne olakšice i sve odbitne privremene razlike u visini za koju je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubitak, neiskorištene porezne olakšice i odbitne privremene razlike mogu iskoristiti, sukladno odredbama HSFI 14.

***Prihodi***

Prihodi se priznaju kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se mogu pouzdano mjeriti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 15.

Prihodi po HSFI 15 podijeljeni su na poslovne prihode i financijske prihode. Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane usluge tijekom redovnog poslovanja društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti i kada je izvjesno da će društvo imati buduće ekonomske koristi. Odredbe Zakona o računovodstvu, kao i HSFI 15, od izvještaja za 2022. godinu propisuju da se izvanredni prihodi ne iskazuju zasebno te su izvanredni prihodi iz prijašnjih godina iskazani u poslovnim prihodima.

***Rashodi***

Rashodi se priznaju kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja obaveza koje se može pouzdano izmjeriti, odnosno kada isti nastaju istodobno s priznavanjem ili smanjenjem imovine, a na temelju izravne

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

povezanosti između nastalih troškova i određenih prihoda. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 16.

***Vrijednosti iskazane u financijskim izvještajima (iznosi)***

Stavke uključene u financijske izvještaje društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem društvo posluje (funkcionalna valuta). Financijski izvještaji prikazani su u hrvatskim kunama, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

Na datum bilance, zalihe i dugotrajna imovina u stranoj valuti iskazuju se primjenom srednjeg tečaja HNB-a na datum transakcije, a potraživanja i obveze u stranoj valuti primjenom srednjeg tečaja HNB-a na dan bilance.

**IV. PODUZETNICI UNUTAR GRUPE I OSOBE SA SUDJELUJUĆIM INTERESIMA**

Poduzetnicima unutar grupe smatraju se dva ili više poduzetnika koji su međusobno vlasnički povezana, a koji imaju ulaganje u udjele/dionice više od 50 % ili su taj kapital primili (ovisna društva).

Društva povezana sudjelujućim interesom su društva čiji udio u kapitalu nekog drugog poduzetnika iznosi od 20-50% ili društva koja su kapital do te visine primila od drugog poduzetnika (sudjelujući interesi).

Sve eventualne transakcije s povezanim društvima po osnovi primljenih/danih zajmova i kredita te isporuka/nabava roba i usluga iskazuju se PD-IPO obrascu s detaljnim opisom transakcija.



KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

## V. BILANCA

### AKTIVA

#### DUGOTRAJNA IMOVINA

##### Bilješka br. 1

Dugotrajna imovina društva sastoji se od nematerijalne imovine, dugotrajne materijalne imovine, dugotrajne financijske imovine, dugoročnih potraživanja i odgođene porezne imovine.

Dugotrajna imovina na dan izvještavanja iznosila je 109.093.114 kn.

#### Nematerijalna imovina

##### Bilješka br. 2

Nematerijalna imovina sastoji se od izdataka za razvoj, koncesija, patenata, licencija, robnih i uslužnih marki, softvera i ostalih prava, goodwilla, predujmova za nabavku nematerijalne imovine, nematerijalne imovine u pripremi i ostale nematerijalne imovine.

Knjigovodstvena vrijednost nematerijalne imovine na dan izvještavanja iznosila je 0 kn.

#### Materijalna imovina

##### Bilješka br. 3

Materijalna imovina sastoji se od zemljišta, građevinskih objekata, postrojenja i oprema, alata, pogonskog inventara i transportne imovine, biološke imovine, predujmova za materijalnu imovinu, materijalne imovine u pripremi, ostale materijalne imovine i ulaganja u nekretnine.

Knjigovodstvena vrijednost materijalne imovine na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznosila je 109.093.114 kn.

Opis	Knjigovodstvena vrijednost 31.12.2021.	Knjigovodstvena vrijednost 31.12.2022.
Zemljište	108.667.202 kn	108.667.202 kn
Građevinski objekti	464.631 kn	425.912 kn
Postrojenja i oprema	- kn	- kn
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	- kn	- kn
Biološka imovina	- kn	- kn
Predujmovi za materijalnu imovinu	- kn	- kn
Materijalna imovina u pripremi	- kn	- kn
Ostala materijalna imovina	- kn	- kn
Ulaganja u nekretnine	- kn	- kn
UKUPNO	109.131.833 kn	109.093.114 kn

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Amortizacija materijalne imovine (ispravak vrijednosti) obračunava se sukladno korisnom vijeku uporabe, linearnom metodom i primjenom stopa u skladu s računovodstvenim politikama.

**Dugotrajna financijska imovina**

Bilješka br. 4

Dugotrajna financijska imovina sastoji se od dugoročnih ulaganja u udjele (dionice), ulaganja u vrijednosne papire, danih dugoročnih zajmova, depozita i sličnog, ostalih dugoročnih ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela i ostalih ulaganja u dugotrajnu financijsku imovinu.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugotrajnu financijsku imovinu.

**Dugoročna potraživanja**

Bilješka br. 5

Dugoročna potraživanja obuhvaćaju sva potraživanja s rokom dospelosti dužim od 12 mjeseci.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih potraživanja.

**KRA TKOTRAJNA IMOVINA**

Bilješka br. 6

Kratkotrajna imovina društva sastoji se od imovine koja je naplativa unutar roka od godinu dana, a sastoji se od zaliha, potraživanja, kratkotrajne financijske imovine i novca u banci i blagajni.

Kratkotrajna imovina na dan izvještavanja iznosila je 2.297.210 kn.

**Zalihe**

Bilješka br. 7

Društvo na dan izvještavanja nije imalo zaliha.

**Kratkoročna potraživanja**

Bilješka br. 8

Kratkoročna potraživanja sastoje se od potraživanja za isporučenu robu i usluge, potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika, potraživanja od države i drugih institucija i ostalih potraživanja za koja se očekuje da će se pretvoriti u novčani oblik u roku do jedne godine.

Kratkoročna potraživanja na dan izvještavanja iznosila su 2.277.557 kn.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Kratkoročna potraživanja za isporučenu robu i usluge**

Bilješka br. 8a

Kratkoročna potraživanja za isporučenu robu i usluge i ostala potraživanja razrađuju se na potraživanja od poduzetnika unutar grupe, od društava povezanih sudjelujućim interesom i od nepovezanih osoba.

Kratkoročna potraživanja za isporučenu robu i usluge na dan izvještavanja iznosila su ukupno 96.081 kn.

Opis	31.12.2021.	31.12.2022.	Indeks 2022/2021
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	- kn	- kn	
Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	- kn	- kn	
Potraživanja od kupaca	59.023 kn	96.081 kn	162,79
UKUPNO	59.023 kn	96.081 kn	

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročna potraživanja od poduzetnika unutar grupe i/ili od društava povezanih sudjelujućim interesima po osnovi isporučenih roba i usluga.

**Kratkoročna potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika**

Bilješka br. 8b

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročna potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika.

**Kratkoročna potraživanja od države i drugih institucija**

Bilješka br. 8c

Kratkoročna potraživanja od države i drugih institucija odnose se na potraživanja za porez na dobit, potraživanja za PDV, potraživanja za više plaćene članarine i slična potraživanja.

Društvo je na dan izvještavanja imalo kratkoročna potraživanja od države i drugih institucija u iznosu 2.181.476 kn.

**Ostala kratkoročna potraživanja**

Bilješka br. 8d

Ostala kratkoročna potraživanja sačinjavaju potraživanja stečena cesijom ili nekom drugom vrstom ugovora (otkup tražbine, prijenos i sl.) te potraživanja za dane predujmove.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo ostalih kratkoročnih potraživanja.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Kratkotrajna financijska imovina**

**Bilješka br. 9**

Kratkotrajnu financijsku imovinu sačinjavaju ulaganja u udjele/dionice i vrijednosne papire, dani zajmovi, depoziti i slično te ostala financijska imovina za koju se očekuje da će se pretvoriti u novčani oblik unutar jedne godine.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkotrajnu financijsku imovinu.

**Novac u banci i blagajni**

**Bilješka br. 10**

Na dan izvještavanja iznos novca u banci kojeg čine salda na kunkskim i/ili deviznim računima te novac u blagajni iznosio je 19.653 kn.

**Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi**

**Bilješka br. 11**

Društvo na dan izvještavanja nije imalo plaćenih troškova budućeg razdoblja i obračunatih prihoda.

**PASIVA**

**Kapital i rezerve**

**Bilješka br. 12**

Prema standardima financijskog izvještavanja kapital i rezerve se sastoje od upisanog kapitala, kapitalnih rezervi, rezervi iz dobiti, revalorizacijskih rezervi, rezervi fer vrijednosti, zadržane dobiti ili prenesenog gubitka, dobiti ili gubitka tekućeg razdoblja te manjinskog interesa.

Na dan izvještavanja kapital Društva iznosio je 100.035.540 kn.

**Temeljni (upisani) kapital**

**Bilješka br. 13**

Na dan izvještavanja temeljni kapital Društva iznosio je 46.163.000 kn i u cijelosti je upisan u sudski registar kod nadležnog trgovačkog suda.

**Kapitalne rezerve**

**Bilješka br. 14**

Kapitalne rezerve odnose se na kapitalni dobitak na prodane dionice, kapitalni dobitak iz prodaje otkupljenih vlastitih dionica i udjela te kapitalne pričuve iz drugih izvora. Kapitalne rezerve mogu sačinjavati povećanje kapitala društva od ulaganja novca, stvari ili prava od strane vlasnika ili dioničara u neupisani kapital društva.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kapitalnih rezervi.

**Rezerve iz dobiti**

Bilješka br. 15

Rezerve iz dobiti obuhvaćaju zakonske rezerve, rezerve za vlastite udjele te statutarne i ostale rezerve.

Društvo je na dan izvještavanja imalo rezerve iz dobiti u ukupnom iznosu 1.209.207 kn.

**Revalorizacijske rezerve**

Bilješka br. 16

Revalorizacijske rezerve nastaju ponovnom procjenom imovine iznad troškova nabave dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine.

Društvo je na dan izvještavanja imalo revalorizacijske rezerve u iznosu 65.451.506 kn.

**Rezerve fer vrijednosti**

Bilješka br. 17

Rezerve fer vrijednosti sastoje se od fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, učinkovitog dijela zaštite novčanih tijekova i učinkovitog dijela zaštite ulaganja u inozemstvu.

Društvo na dan izvještavanja nije oformilo rezerve fer vrijednosti.

**Zadržana dobit ili preneseni gubitak**

Bilješka br. 18

Stanje ukupnog gubitka kumuliranog tijekom prijašnjih razdoblja na dan izvještavanja iznosilo je 3.956.728 kn.

**Dobit ili gubitak poslovne godine**

Bilješka br. 19

Društvo je u poslovnoj godini poslovalo s gubitkom u iznosu 8.831.445 kn. Predloženo postupanje s gubitkom Društvo je donijelo Odlukom o pokriću gubitka koja je dio javne objave godišnjih financijskih izvještaja za promatranu poslovnu godinu te je javno dostupna.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Manjinski (nekontrolirajući) interes**

Bilješka br. 20

Manjinski interesi odnose se na ostvarenu dobit koja pripada Društvu po osnovi udjela u dobiti od društava kod kojih je postotak udjela u vlasništvu manji od 20%.

Društvo nije ostvarilo interes iz odnosa s nekontroliranim društvima.

**Rezerviranja**

Bilješka br. 21

Dugoročna rezerviranja za rizike i troškove su rashodi za rizike za koje se procjenjuje da će nastati u sljedećim godinama, a imaju sadašnje učinke. Dugoročna rezerviranja sastoje se od rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obaveze, rezerviranja za porezne obaveze, rezerviranja za započete sudske sporove, rezerviranja za obnavljanje prirodnih bogatstava, rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima te druga rezerviranja.

Rezerviranja se provode u skladu s računovodstvenim politikama i standardima financijskog izvještavanja.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo provedena rezerviranja.

**Dugoročne obveze**

Bilješka br. 22

Dugoročne obveze odnose se na obveze s rokom dospeljeća dužim od godinu dana.

Društvo je na dan izvještavanja imalo dugoročne obveze u visini od 302.301 kn.

**Dugoročne obveze za primljene robe i usluge**

Bilješka br. 22a

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih obveza za primljene robe i usluge.

**Dugoročne obveze po osnovi zajmova, depozita i sličnog**

Bilješka br. 22b

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih obveza po osnovi primljenih zajmova, depozita i sličnog.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama**

Bilješka br. 22c

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih obveza prema bankama i drugim financijskim institucijama.

**Dugoročne obveze za predujmove**

Bilješka br. 22d

Društvo na dan izvještavanja nije imalo obaveza za primljene predujmove (avanse) u kojima se roba ili usluga treba isporučiti u roku koji je duži od godine dana.

**Dugoročne obveze po vrijednosnim papirima**

Bilješka br. 22e

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih obveza po vrijednosnim papirima.

**Ostale dugoročne obveze**

Bilješka br. 22f

Društvo na dan izvještavanja nije imalo ostalih dugoročnih obveza.

**Odgodena porezna obveza**

Bilješka br. 22g

Dugoročne obveze Društva po osnovi odgođene porezne obveze na dan izvještavanja iznosile su 302.301 kn.

**Kratkoročne obveze**

Bilješka br. 23

Kratkoročne obveze odnose se na obveze s rokom dospelja kraćim od godinu dana.

Društvo je na dan izvještavanja imalo kratkoročne obveze u visini od 11.052.483 kn.

**Kratkoročne obveze za primljenu robu i usluge**

Bilješka br. 23a

Ukupne kratkoročne obveze za primljenu robu i usluge iznosile su 11.008.379 kn.

Društvo nije imalo kratkoročne obveze prema poduzetnicima unutar grupe i/ili prema društvima povezanim sudjelujućim interesima po osnovi primljenih roba i usluga.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Kratkoročne obveze po osnovi zajmova, depozita i sličnog**

Bilješka br. 23b

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročnih obveza po osnovi primljenih zajmova, depozita i sličnog.

**Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama**

Bilješka br. 23c

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama.

**Kratkoročne obveze za predujmove**

Bilješka br. 23d

Društvo na dan izvještavanja nije imalo obveze za primljene predujmove (avanse) u kojima se roba ili usluga treba isporučiti u roku koji je manji od godine dana.

**Kratkoročne obveze po vrijednosnim papirima**

Bilješka br. 23e

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze po vrijednosnim papirima.

**Kratkoročne obveze prema zaposlenicima**

Bilješka br. 23f

Kratkoročne obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunate, a neisplaćene neto plaće, naknade i slične obveze.

Kratkoročne obveze prema zaposlenicima na dan izvještavanja iznosile su ukupno 4.839 kn.

**Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja**

Bilješka br. 23g

Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja odnose se na obračunate, a neplaćene obveze.

Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja na dan izvještavanja iznosile su ukupno 39.265 kn.

**Kratkoročne obveze s osnove udjela u rezultatu**

Bilješka br. 23h

Kratkoročne obveze s osnove udjela u rezultatu odnose se na obračunate, a neplaćene obveze vezane za obvezu isplate dobiti povezanim društvima.



KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze s osnove udjela u rezultatu.

**Kratkoročne obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji**

Bilješka br. 23i

Kratkoročne obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji odnose se na obračunate, a neplaćene obveze vezane uz dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji.

**Ostale kratkoročne obaveze**

Bilješka br. 23j

Društvo na dan izvještavanja nije imalo drugih kratkoročnih obveza.

**Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja**

Bilješka br. 24

Društvo na dan izvještavanja nije imalo odgođenih plaćanja troškova i/ili prihoda budućeg razdoblja.

**Poslovni događaji nakon zaključivanja bilance**

Društvo nije imalo značajnije događaje nakon datuma bilance koji bi imali utjecaja na poslovni rezultat poslovne godine niti događaja koji bi imali utjecaja na strukturu bilance Društva.

Krajem veljače 2022. godine, nakon višemjesečnih napetosti, Rusija je napala Ukrajinu i time započela rat u Europi, što je ponovo dovelo do povećanja cijena energenata, posebno nafte i naftnih derivata.

Epidemija, rat u Europi i poremećeni opskrbni lanci doveli su do povećanja cijena sirovina i energenata, troškova života i inflacije.

Vezano na vojna djelovanja Rusije na teritoriju Ukrajine i učinke sankcija za Rusiju te izloženost prema Rusiji Društvo svakodnevno prati razvoj događaja. Teško je procijeniti u kojoj će mjeri trenutna zbivanja u Ukrajini utjecati na gospodarstvo, a koje onda može imati utjecaja i na poslovanje Društva. Međutim, temeljem trenutno dostupnih informacija ne očekuju se značajna negativna odstupanja u poslovanju Društva.

Rizici koje donosi rat u Europi nisu u potpunosti sagledivi, međutim, osim evidentnog porasta cijena energenata, inflacije i nestašica pojedinih roba nadamo se da neće doći do eskalacije sukoba s težim ekonomskim i humanitarnim posljedicama.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

## VI. RAČUN DOBITI I GUBITKA

### Poslovni prihodi

Bilješka br. 25

Poslovni prihodi sastoje se od prihoda od prodaje, prihoda na temelju uporabe vlastitih proizvoda i ostalih poslovnih prihoda.

Poslovni prihodi Društva u 2022. godini ukupno su iznosili 411.110 kn.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	- kn	- kn	
Prihodi od prodaje	383.780 kn	410.712 kn	107,02
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	- kn	- kn	
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	- kn	- kn	
Ostali poslovni prihodi	- kn	398 kn	
UKUPNO	383.780 kn	411.110 kn	

### Prihodi od prodaje

Bilješka br. 25a

Društvo je u poslovnoj godini 2022. ostvarilo prihode od prodaje u visini od 410.712 kn.

U poslovnoj godini nije bilo ostvarenih prihoda od prodaje poduzetnicima unutar grupe.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	- kn	- kn	
Prihodi od prodaje	383.780 kn	410.712 kn	107,02
UKUPNO	383.780 kn	410.712 kn	

### Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga

Bilješka br. 25b

Društvo u poslovnoj godini nije ostvarilo prihode s osnove upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Ostali poslovni prihodi**

Bilješka br. 25c

Ostali poslovni prihodi su svi prethodno nespomenuti prihodi ostvareni iz poslovnih aktivnosti, osim financijskih prihoda. Na poziciji ostalih poslovnih prihoda iskazuju se prihodi od ukidanja rezerviranja, državne potpore, viškovi, prihodi od otpisanih (ispravljenih) potraživanja, naknadno utvrđeni prihodi iz proteklih godina, prihodi od naplate penala i štete, naknadno odobreni popusti i sl.

Društvo je u poslovnoj godini 2022. ostvarilo ostalih poslovnih prihoda u visini od 398 kn.

U poslovnoj godini nije bilo ostalih prihoda ostvarenih s poduzetnicima unutar grupe.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	- kn	- kn	
Ostali poslovni prihodi	- kn	398 kn	
<b>UKUPNO</b>	<b>- kn</b>	<b>398 kn</b>	

**Poslovni rashodi**

Bilješka br. 26

Poslovni rashodi sastoje se od promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda, materijalnih troškova, troškova osoblja, amortizacije, ostalih troškova, vrijednosnih usklađenja, rezerviranja i ostalih poslovnih rashoda.

Društvo je u 2022. godini iskazalo poslovne rashode u visini od 9.242.552 kn.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Promjene vrijednosti	- kn	- kn	
Materijalni troškovi	321.811 kn	8.974.179 kn	2788,65
Troškovi osoblja	83.428 kn	86.676 kn	103,89
Amortizacija	38.719 kn	38.718 kn	100,00
Ostali troškovi	59.319 kn	142.979 kn	241,03
Vrijednosna usklađenja	- kn	- kn	
Rezerviranja	- kn	- kn	
Ostali poslovni rashodi	- kn	- kn	
<b>UKUPNO</b>	<b>503.277 kn</b>	<b>9.242.552 kn</b>	

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda**

Bilješka br. 26a

Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje odnosi se samo na ona društva koja obavljaju proizvodnu djelatnost. U vrijednost zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda uključuju se izravni troškovi proizvodnje (troškovi utrošenog materijala i izravni troškovi rada), te raspoređeni opći troškovi proizvodnje. Smanjenje vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda rezultira povećanjem rashoda u odnosu na proteklo razdoblje, dok povećanje vrijednosti zaliha rezultira smanjenjem rashoda u odnosu na proteklo razdoblje.

Društvo u poslovnoj godini nije imalo poslovnih rashoda po osnovi promjene zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda.

**Materijalni troškovi**

Bilješka br. 26b

Materijalni troškovi sastoje se od troškova sirovina i materijala, troškova prodane robe i ostalih vanjskih troškova.

Tijekom poslovne godine materijalni troškovi iznosili su 8.974.179 kn.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Troškovi sirovina i materijala	17.477 kn	5.008 kn	28,65
Troškovi prodane robe	- kn	- kn	
Ostali vanjski troškovi	304.334 kn	8.969.171 kn	2947,15
UKUPNO	321.811 kn	8.974.179 kn	

Troškovi sirovina i materijala uključuju utrošene sirovine i materijal, utrošenu energiju, utrošene rezervne dijelove, otpis sitnog inventara i sl.

Troškovi sirovina i materijala ukupno su iznosili 5.008 kn.

Troškovi prodane robe podrazumijevaju nabavnu vrijednost prodane robe. Trošak nabavne vrijednosti prodane robe priznaje se u razdoblju u kojem se priznaje prihod predmetne prodane robe.

Društvo u poslovnoj godini nije imalo troškova prodane robe.

Vanjski troškovi podrazumijevaju troškove kao što su prijevozne usluge, poštanske i telekomunikacijske usluge, trošak vanjskih dorada, trošak servisnih usluga i održavanja, trošak zakupa i leasinga, troškovi promidžbe, sajmovi i sponzorstava, trošak intelektualnih i drugih usluga, trošak komunalnih usluga, trošak usluga posredovanja i druge slične usluge.

Ostali vanjski troškovi su iznosili 8.969.171 kn.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Troškovi osoblja**

Bilješka br. 26c

Troškovi osoblja se odnose na troškove neto plaća i nadnica, troškova poreza i doprinosa iz plaća i troškova doprinosa na plaće.

U 2022. godini troškovi osoblja iznosili su 86.676 kn.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Neto plaće i nadnice	55.320 kn	57.078 kn	103,18
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	16.292 kn	17.322 kn	106,32
Doprinosi na plaće	11.816 kn	12.276 kn	103,89
UKUPNO	83.428 kn	86.676 kn	

**Amortizacija**

Bilješka br. 26d

Amortizacija je rađena u skladu s računovodstvenim politikama Društva i odlukama uprave Društva.

U poslovnoj godini trošak amortizacije iznosio je 38.718 kn.

**Ostali troškovi**

Bilješka br. 26e

Ostale troškove čine premije osiguranja, bankarske usluge i troškovi platnog prometa, zdravstvene usluge, troškovi prava korištenja, troškovi članarina, troškovi poreza koji ne ovise o dobitku i ostali nematerijalni troškovi poslovanja.

Društvo je u poslovnoj godini imalo ukupno 142.979 kn ostalih troškova.

**Vrijednosna usklađenja**

Bilješka br. 26f

Društvo u poslovnoj godini nije provodilo vrijednosna usklađenja nefinancijske imovine.

**Rezerviranja**

Bilješka br. 26g

Društvo tijekom sastavljanja financijskih izvještaja, a u skladu s odredbama Zakona o porezu na dobit te standarada financijskog izvještavanja, nije imalo potrebe niti obavezu izvršiti rezerviranja.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE

**Ostali poslovni rashodi**

Bilješka br. 26h

Društvo u poslovnoj godini nije imalo ostalih poslovnih rashoda.

**Financijski prihodi**

Bilješka br. 27

Financijski prihodi sastoje se od prihoda od ulaganja u dionice/udjele poduzetnika, kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih prihoda iz odnosa s poduzetnicima i financijskim institucijama.

Društvo je u 2022. godini ostvarilo financijske prihode u iznosu 1 kn.

Društvo nije ostvarilo financijske prihode iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe niti prihode od ulaganja u udjele društva povezanih sudjelujućim interesima.

**Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova, ostali prihodi od kamata i tečajne razlike**

Bilješka br. 27a

Financijski prihodi koji su ostvareni iz poslovnog odnosa s poduzetnicima koji nisu unutar grupe te financijskih institucija, a koji se sastoje od prihoda od dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova, ostalih financijskih prihoda od kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih prihoda iznosili su 1 kn.

**Nerealizirani dobici od financijske imovine**

Bilješka br. 27b

Društvo na dan izvještavanja nije posjedovalo dionice.

**Ostali financijski prihodi**

Bilješka br. 27c

Ostali financijski prihodi odnose se na financijske prihode koji su ostvareni od ulaganja u udjele i dionice društava s udjelom vlasništva manjim od 20% na rok kraći od godinu dana te drugih prihoda koji se ne odnose na kamate zajmova i tečajne razlike.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo ostalih financijskih prihoda.

**Financijski rashodi**

Bilješka br. 28

Financijski rashodi se odnose na kamate, tečajne razlike i druge rashode, nerealizirane gubitke (rashode) od financijske imovine, neto vrijednosna usklađenja financijske imovine i ostale financijske rashode.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

Društvo je u 2022. godini imalo financijskih rashoda u iznosu 4 kn.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	- kn	- kn	
Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	- kn	- kn	
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	383 kn	4 kn	1,04
Tečajne razlike i drugi rashodi	- kn	- kn	
Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	- kn	- kn	
Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	- kn	- kn	
Ostali financijski rashodi	- kn	- kn	
<b>UKUPNO</b>	<b>383 kn</b>	<b>4 kn</b>	

**Financijski rashodi s poduzetnicima unutar grupe**

Bilješka br. 28a

Društvo nije iskazalo financijske rashode iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe.

**Financijski rashodi s osnove kamata i sličnih rashoda, tečajnih razlika i drugih rashoda s društvima koji nisu unutar grupe**

Bilješka br. 28b

Financijski rashodi nastali iz poslovnog odnosa s poduzetnicima koji nisu unutar grupe ili iz odnosa s financijskim institucijama, a koji se sastoje od rashoda kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih rashoda iznosili su 4 kn.

**Nerealizirani gubici od financijske imovine**

Bilješka br. 28c

Društvo ne posjeduje financijsku imovinu koja se svodi na prodajnu vrijednost prema tržišnoj vrijednosti izlistanoj na burzi i/ili uređenom tržištu vrijednosnih papira odnosno nije ostvarilo gubitke na dionicama iz vlastitog portfelja.

**Neto vrijednosna usklađenja financijske imovine**

Bilješka br. 28d

Neto vrijednosno usklađenje financijske imovine proizlazi iz promjene njene vrijednosti prema mjerenju po fer vrijednosti.  
Društvo nije provodilo neto vrijednosna usklađenja u poslovnoj godini.

KIJAC NEKRETNINE d.d. OMIŠALJ  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

**Ostali financijski rashodi**

Bilješka br. 28e

Ostali financijski rashodi se odnose na financijske rashode koji su ostvareni od ulaganja u udjele i dionice društava s udjelom vlasništva manjim od 20% (realizirani gubici) te drugih financijskih rashoda koji se ne odnose na kamate zajmova i tečajne razlike.

Društvo nije imalo ostalih financijskih rashoda u poslovnoj godini.

**UKUPNI PRIHODI**

Bilješka br. 29

Društvo je u poslovnoj godini 2022. ostvarilo ukupne prihode u visini od 411.111 kn.

**UKUPNI RASHODI**

Bilješka br. 30

Društvo je u poslovnoj godini 2022. imalo ukupnih rashoda u iznosu od 9.242.556 kn.

**POREZ NA DOBIT**

Bilješka br. 31

Porez na dobit sukladno hrvatskom Zakonu o porezu na dobit izračunava se primjenom propisane stope na oporezivu osnovicu. Porezna osnovica uvećava se i umanjuje prema propisima navedenim u Zakonu o porezu na dobit.

Naziv pozicije	2021	2022	Indeks 2022/2021
Gubitak prije oporezivanja	119.880 kn	8.831.445 kn	7366,90
Porez na dobit	- kn	- kn	
Gubitak razdoblja	119.880 kn	8.831.445 kn	7366,90

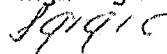
**VII. PRIHVATANJE I OBJAVA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA OD STRANE  
UPRAVE DRUŠTVA**

**Objava financijskih izvještaja**

Uprava društva, na temelju odluke Skupštine o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja za poslovnu godinu 2022., svojom ovjerom odobrava njihovu objavu.

Direktor:

Inga Grgić



**kijac** nekretnine d.d.  
Omišalj, Poje 1

2