

IMMOBILIEN INVEST d.o.o.
DRIOVER 24
52210 ROVINJ
OIB: 98023695204

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA
31. PROSINCA 2025.**

1. Naziv, adresa, pravni oblik, država osnivanja

IMMOBILIEN INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i nekretnine, sa sjedištem u Rovinju, Driover 24, Republika Hrvatska, upisano je u registar Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS:130049708. Temeljni kapital društva iznosi 2.654,45 eur. Brojčana oznaka razreda djelatnosti prema NKD-u je 41000, a matični broj je 04425448. Član uprave je Eduard Jakupi, koji zastupa društvo samostalno i pojedinačno.

2. Opis vrste poslovanja i glavne aktivnosti

Predmet poslovanja pri registraciji među ostalim je:

- Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- Kupnja i prodaja robe
- Pružanje usluga u trgovini
- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- Zastupanje inozemnih tvrtki
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- Pružanje usluga smještaja

3. Osnove sastavljanja financijskih izvještaja

Financijski izvještaji društva sastavljeni su sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja, koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja (objavljenim u Nar. nov., br. 86/15) propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi Zakona o računovodstvu (Nar. Nov., br. 78/15, 134/15 i 120/16).

Financijski izvještaji pripremljeni su primjenom načela povijesnog troška. Detaljna objašnjenja priznavanja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Financijski izvještaji prezentirani su u eurima (eur), s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja Društva.

Sažetak značajnih računovodstvenih politika

Nematerijalna imovina:

Čine ju ulaganja na tuđim sredstvima. Amortizira se tijekom korisnog vijeka trajanja od 4 godine linearnom metodom.

Dugotrajna materijalna imovina :

Obuhvaća sredstva koja Društvo koristi pri isporuci roba i usluga te u administrativne svrhe i čiji je procijenjeni korisni 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-u 6.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od imovine te ako se trošak te imovine može pouzdano izmjeriti. Svi ostali naknadni izdaci priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

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

- Zgrade 5-10%
- Strojevi i oprema 25-50%
- Uredski namještaj 25-50%.

Zemljište i druga imovina koja ima neograničen vijek upotrebe te imovina u pripremi se ne amortizira. Imovina koja ima neograničen vijek uporabe (umjetnička djela i dr.) ispituje se jednom godišnje (na datum bilance) na umanjenje vrijednosti. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadivog iznosa. Nadoknadivi iznos je fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koja je viša. Za imovinu za koju je iskazan gubitak od umanjenja vrijednosti, na svaki datum izvještavanja, provjerava se vrijednost radi mogućeg ukidanja umanjenja vrijednosti.

Knjigovodstvena vrijednost imovine i korisni vijek se na svaki datum bilance i po potrebi usklađuju. U slučaju da je fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje manja od knjigovodstvene vrijednosti, razlika se otpisuje do fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u računu dobiti i gubitka. Ako se u sljedećim razdobljima vrijednost imovine kojoj je prethodno umanjena vrijednost uveća, knjigovodstvena vrijednost se povećava do procijenjene revidirane vrijednosti, ali do

vrijednosti je prethodno bila umanjena. Iznos ukidanja gubitka od umanjenja priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Dobici ili gubici od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne imovine (prodaje, rashodovanja i sl.) utvrđuju se kao razlika ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene vrijednosti i uključuju u stavku *Izvanredni-ostali prihodi* odnosno *Izvanredni-ostali rashodi* u računu dobiti i gubitka.

Financijska imovina :

Ulaganja u dionice do 20% vlasništva (sudjelujući interesi) iskazuju se po fer vrijednosti sukladno HSFI-u 9 – Financijska imovina. Fer vrijednost financijskih instrumenata koji kotiraju na aktivnom tržištu temelji se na njihovoj prosječnoj cijeni.

Ulaganja od 20-50% vlasništva (pridružena društva) i ulaganja s više od 50% vlasništva (ovisna društva) iskazuju se metodom troška u skladu s HSFI-om 2 – Konsolidirani financijski izvještaji.

Ulaganja u nekretnine :

Odnose se na poslovne zgrade i zemljišta koja se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti. Ulaganja u nekretnine mjere se po modelu troška, a za potrebe objavljivanja utvrđuje se njihova fer vrijednost.

Amortizacija zgrada obračunava se primjenom linearne metode tijekom korisnog vijeka upotrebe od 20 godina (odnosno primjenom stope od 5%).

Naknadni izdaci kapitaliziraju se kada je vjerojatno da će društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada će trošak može pouzdano mjeriti. Ostali naknadni izdaci priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Dugotrajna imovina namijenjena prodaji :

Mjeri se po knjigovodstvenoj vrijednosti ili fer vrijednosti umanjenoj za troškove prodaje, ovisno o tome što je niže.

Zalihe:

Obuhvaćaju zalihe sitnog inventara, auto guma, ambalaže i trgovačke robe. Mjere se po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti ovisno koja je niža, u skladu s HSFI –om 2. Obračun utroška zaliha provodi se po metodi prosječne ponderirane cijene. Zalihe sitnog inventara i auto guma otpisuju se prilikom stavljanja u upotrebu u 100%-tnom iznosu.

Potraživanja :

Početno se mjere po fer vrijednosti. Potraživanja čija se naplata očekuje u razdoblju dužem od godinu dana mjere se po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope umanjeno za gubitak od umanjenja. Sva ostala potraživanja mjere se po početno priznatom iznosu umanjenom za naplaćene iznose i umanjenja vrijednosti. Na svaki datum bilance procjenjuje se postoji li objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti pojedinog potraživanja. Ako postoji objektivan dokaz da Društvo neće moći naplatiti svoja potraživanja provodi se ispravak vrijednosti upotrebom konta ispravka vrijednosti. Iznos gubitka priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Kapital :

Sastoji se od upisanog kapitala, revalorizacijskih rezervi, rezervi za otkup vlastitih udjela, zadržane dobiti ili prenesenog gubitka te dobiti ili gubitka tekuće godine. Upisani kapital se sastoji od udjela ulagača i registriran je na sudu. Društvo može otkupiti svoje

vlastite udjele. Za otkupljene vlastite udjele Društvo će za vrijednost tih udjela formirati rezerve iz zadržane dobiti. Dobici ili gubici od transakcija s vlastitim udjelima priznaju se u okviru kapitalnih rezervi.

Obveze :

Obuhvaćaju obveze prema dobavljačima, obveze prema zaposlenima, obveze s osnove kredita i zajmova te ostale obveze. Obveze se mjere po fer vrijednosti, a financijske mjere se po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

Vremenska razgraničenja :

Obuhvaćaju unaprijed plaćene troškove, nedospjelu naplatu prihoda, odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja. Vremenska razgraničenja mjere se sukladno HSFI-u 14.

Odgođena porezna imovina i obveze mjere se primjenom poreznih stopa (i poreznih zakona) koji su na snazi na datum bilance.

Prihodi :

Obuhvaćaju prihode od prodaje, prihode od upotrebe vlastitih proizvoda, roba i usluga te ostale poslovne prihode, financijske prihode, nerealiziranu dobit (prihod) i ostale – izvanredne prihode. Društvo priznaje prihode, sukladno HSFI-u 15, kada će imati buduće ekonomske koristi i kada se iznos prihoda može pouzdano izmjeriti. Prihodi se mjere po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Prihodi od prodaje priznaju se kada Društvo obavi isporuke robe kupcu, odnosno izvrši usluge; kada kupac prihvati isporučenu robu i kada je naplativost nastalih potraživanja prilično sigurna. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope.

Nerealizirani dobiti (prihodi) obuhvaćaju povećanja vrijednosti dugotrajne financijske imovine koja se vodi po fer vrijednosti.

Ostali – izvanredni prihodi obuhvaćaju prihode od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine, ulaganja u nekretnine, imovine namijenjene prodaji i financijske imovine. Ovi prihodi priznaju se na neto osnovi kao razlika između neto zaračunatog iznosa i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

Rashodi :

Obuhvaćaju poslovne rashode, financijske rashode, nerealizirane gubitke te ostale izvanredne rashode. Rashodi se priznaju sukladno HSFI-u 16, kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine odnosno povećanja obveza i koje se može pouzdano izmjeriti. Rashodi se sučeljavaju s odnosnim prihodima koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine, rezerviranja troškova i rizika te ostale troškove poslovanja. Materijalni troškovi koji se odnose na zalihe priznaju se i mjere u skladu s odredbama HSFI-a 10 – Zalihe. Troškovi usluga, troškovi osoblja i drugi troškovi priznaju se u razdoblju u kojem su nastali i u skladu s drugim mjerodavnim standardima.

Troškovi posudbe priznaju su u razdoblju u kojem su nastali, osim ako se mogu pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificirane imovine.

Nerealizirani gubici (rashodi) obuhvaćaju rashode s osnove promjene fer vrijednosti financijske imovine, a sukladno HSFI –u 9.

Ostali – izvanredni rashodi obuhvaćaju rashode od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine, ulaganja u nekretnine, imovine namijenjene prodaji i financijske imovine. Ovi rashodi priznaju se na neto osnovi kao razlika između neto zaračunatog iznosa i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

II BILJEŠKE UZ POJEDINE POZICIJE BILANCE

Bilješka br. 1. Dugotrajna nematerijalna imovina

Vrijednost dugotrajne nematerijalne imovine iznosi 0 kn.

Bilješka br. 2. Dugotrajna materijalna imovina

Vrijednost pojedinih pozicija materijalne imovine iskazan je po trošku nabave. Dugotrajna materijalna imovina amortizira se primjenom linearne metode obračuna amortizacije. Dugotrajna materijalna imovina ima slijedeću strukturu:

Pozicija	31.12.2024.	31.12.2025
1. Zemljište		
2. Građevinski objekti	148.957,63	0,00
3. Postrojenja I opreme		
4. Alati, pogonski inventar I transportna sredstva		
5. Materijalna imovina u pripremi		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu		
UKUPNO	148.957,63	0,00

Bilješka br. 3. Dugotrajna financijska imovina

Unutar ove pozicije iskazani su udjeli koje društvo iskazuje primjenom metode troškova, sukladno odredbama HSFI-9 Financijska imovina. Dugotrajna financijska imovina ima slijedeću strukturu:

Pozicija	2024.	2025.
Ulaganja u vrijednosne papire		
Sudjelujući interesi	-	-

Bilješka BR. 4. Zalihe

Zalihe sirovina i materijala vode se po troškovima nabave koji obuhvaćaju kupovnu cijenu po obračunu dobavljača, uvozne carine i druge poreze, troškove prijevoza i druge ovisne troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju zaliha u sadašnje stanje i sadašnju lokaciju.

Pozicija	2024.	2025.
Zalihe sirovina i materijala	-	-
Zalihe gotovih proizvoda		
Zalihe trgovačke robe		
Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	0	0

Bilješka br.5. Kratkotrajna potraživanja

Potraživanje od kupaca se iskazuje u visini zaračunatih prihoda uvećanih za obračunati porez na dodanu vrijednost. Smanjenje vrijednosti potraživanja provodi se u razdoblju spoznaje o nemogućnosti naplate dijela ili cijelog potraživanja. Struktura kratkoročnih potraživanja:
(u eurima)

Pozicija	2024.	2025.
Potraživanja od kupaca	2.551,24	2.551,24
Potraživanja od države i drugih institucija	5.491,71	699,76
Potraživanja od zaposlenika		
Ostala potraživanja	33.263,71	14.837,98

Bilješka 6. Kratkotrajna financijska imovina

Kratkotrajna financijska imovina sastoji se od:

- danih zajmova, depozita i sl. 385.711,56 eura
- danim zajmo. pod. unutar grupe
- ostala financijska imovina 25,41 eura

Bilješka br. 7. Novac na računu i u blagajni

Struktura pozicije novca na računu i u blagajni na dan 31.12.2025. godine bila je sljedeća:

Pozicija	2024.	2025.
UKUPNO NOVAC	0	0

Bilješka br. 8. Kapital i rezerve

Kapital obuhvaća pozicije temeljni kapital, rezerve iz dobiti, zadržanu dobit i dobit tekuće godine. Temeljni kapital iznosi 2.654 eura, te tijekom 2025. godine nije bilo povećanja temeljnog kapitala sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Rezerve društva odnose se na ostale rezerve odnosno obvezno izdvajanje iz dobiti ostvarene prethodne godine i iznosi 0 eur. Preneseni gubitak u tekućoj godini formirana je u preostalom iznosu prenesenog gubitka prethodne godine. Dobit tekuće godine iznosi 535.777,70 eura.

Bilješka br. 9. Dugoročne i kratkoročne obveze

Dugoročne obveze na dan 31.12.2025. iskazane su u iznosu od 0 eur

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2025. godine ima sljedeću strukturu:

Pozicija	Stanje na dan	31.12.2024.	31.12.2025.
Obveze za zajmove, depozite i sl. unutar grupe		332.041,46	
Obveze prema dobavljačima		27.369,85	6.888,03
Obveze prema bankama i fin ins.			
Obveze prema zaposlenicima			
Obveze za poreze, doprinose		31,00	55.938,16
Ostale kratkoročne obveze		17,94	
Obveze za zajmove		50.510,96	1.725,40

III BILJEŠKE UZ POJEDINE POZICIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA

Bilješka br. 10 Prihodi

Prihodi ostvareni obavljanjem redovne i izvanredne djelatnosti društva imaju slijedeću strukturu:

Opis	2024.	2025.
Poslovni prihodi	28.000,00	850.000,00
Financijski prihodi	392,78	8.640,77

Poslovni prihodi odnose se najvećim djelom na prihode od prodaje u zemlji (prihodi od najma imovine) . Prihodi od prodaje priznaju se prema uvjetima iz toč. 24. HSFI-a.

Financijske prihode čine kamate na odobrene kredite djelatnicima i nepovezanim poduzetnicima dospjele do kraja tekuće godine, dio raspoređene neto dobiti poduzetnika u čije je udjele društvo uložilo, te pozitivne tečajne razlike.

Bilješka br. 11. Rashodi

Rashodi ostvareni obavljanjem redovne i izvanredne djelatnosti društva imaju slijedeću strukturu:

Opis	2024.	2025.
Poslovni rashodi	51.351,48	260.498,77
Financijski rashodi	9.654,21	6.457,14

Poslovne rashode čine najvećim djelom materijalni troškovi, troškovi prodane robe, troškovi korištenja tuđih usluga i troškovi osoblja.

Financijski rashodi odnose se na obračunate kamate te na negativne tečajne razlike.

Predsjednik skupštine

