



Rubini d.o.o. – Consulting- investicije
upravljanje stambenim zgradama, obala A. Rismonda 18, Rovinj
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ

ZA 2014. GODINU

Rovinj, svibanj 2014.



S A D R Ź A J	Str.
UVOD.....	3
1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU.....	3
1.1. Opis djelatnosti.....	3
1.2. Organizacijska shema.....	4
1.3. Prikaz zaposlenih.....	5
2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2014. GODINU	5
2.1. Pružanje konzalting usluga.....	5
2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2014. godini.....	6
2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama	7
3. FINACIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o za 2014. godinu.....	7
3.1. Račun dobiti i gubitka.....	8
3.1.2. Poslovni i finacijski prihodi.....	8
3.1.3. Poslovni rashodi.....	9
3.1.3.1. Troškovi sirovine i materijala, troškovi usluga, amortizacija.....	10
3.1.3.2. Troškovi zaposlenika.....	10
3.1.3.3. Ostali troškovi.....	11
3.1.3.4. Finacijski rashodi.....	11
3.2. Bilanca.....	11
3.2.1. Aktiva.....	12
3.2.2. Pasiva.....	14
4. POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA.....	15
4.1. Likvidnost poduzeća	15
4.2. Solventnost poduzeća.....	15
4.3. Rentabilnost poduzeća.....	16
4.4. Ekonomičnost poslovanja.....	16
5. ZAKLJUČAK.....	16
6. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA 2014. GODINI.....	17
7. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2014. GODINU.....	22



UVOD

Poduzeće RUBINI d.o.o. Rovinj registrirano je za obavljanje stambene i komunalne djelatnosti, poslovne i tehničke usluge, turizam, te export i import.

RUBINI d.o.o. ROVINJ posluje na osnovu godišnjeg programa rada i zaključaka donesenih od strane Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Rovinja. Poslovne događaje u 2014. godini možemo grupirati u nekoliko cjelina:

- Konzalting usluge za privatne investitore i ustanove u vlasništvu Grada Rovinja
- Realizacija zadataka prema Zaključcima Gradonačelnika i Gradske uprave Grada Rovinja,
- Poslovi upravljanja stambenim zgradama (prinudni i redovni upravitelj),

Temeljna financijska izvješća sastavljena su u skladu sa zakonskim propisima, odnosno s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (NN 30/2008 i NN 4/2009).

1.OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Društvo je upisano kod Trgovačkog suda u Rijeci 23. siječnja 1995. godine, pod nazivom RUBINI ZA OBAVLJANJE STAMBENE I KOMUNALNE DJELATNOSTI, POSLOVNE I TEHNIČKE USLUGE, TURIZAM, EXPORT-IMPORT, d.o.o., sa sjedištem u Rovinju, Obala A. Rismondo 18. Skraćena oznaka tvrtke: RUBINI d.o.o.

1.1.Opis djelatnosti

- 01 Poljoprivreda, lov i usluge povezane s njima
- 05 Ribarstvo, mrjestilišta i ribnjaci, usluge
- 22 Izdavačka i tiskarska djelatnost
- 37 Reciklaža
- 40.20 Proizvodnja plina, distribucija plinovitih goriva
- 40.30 Opskrba parom i toplom vodom
- 41 Skupljanje, pročišćavanje i distribucija vode
- 50 Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
- 51 Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini
- 52 Trgovina na malo, osim trgovine motornim vozilima i motociklima ;
popravak predmeta za osobnu uporabu i
- 55 Ugostiteljstvo
- 61.10.1 Pomorski i obalni prijevoz putnika
- 63.22.1 Djelatnosti u pomorskom prijevozu
- 63.30 Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- 70 Poslovanje nekretninama
- 71.10 Iznajmljivanje automobila
- 71.22 Iznajmljivanje plovila
- 72.30 Obrada podataka
- 72.40 Izrada baze podataka
- * Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, porezno savjetovanje
- 74.13 Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja
- 74.14 Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravlj.
- * Arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje



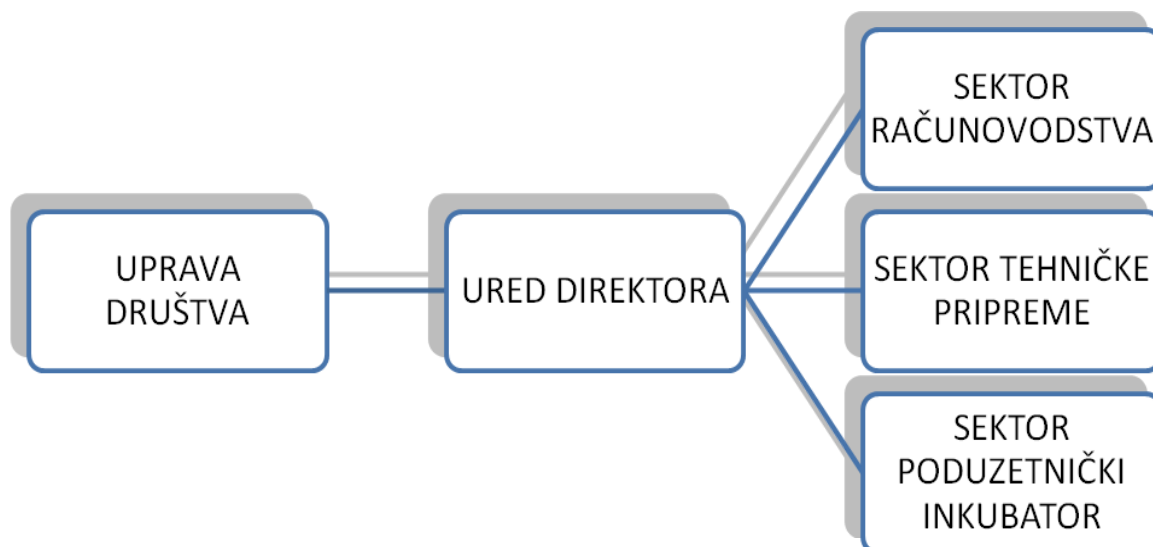
74.40	Promidžba (reklama i propaganda)
74.84	Ostale poslovne djelatnosti, d.n.
90	Uklanj. otpad. voda, odvoz smeća i sl. djel.
92.1	Filmska djelatnost i video djelatnost
92.2	Radijska i televizijska djelatnost
92.3	Ostale i zabavne djelatnosti
92.4	Djelatnost novinskih agencija
92.62.1	Djelatnost marina

1.2. Organizacijska shema

a) Sektor za računovodstvo bavi se knjiženjem poslovnih događaja u pojedinim stambenim zgradama : naplata pričuve , izrada i dostava uplatnica i računa za uplatu pričuve, plaćanje računa prispjelih stambenim zgradama, izrada izvješća o godišnjem poslovanju stambenih zgrada, dostavljanje klijentima otvorene stavke i opomene za neplaćanje pričuve, provođenje ovršnog postupka kao opunomoćenci stamene zgrade.

b) Sektor tehničke pripreme bavi se pripremom tehničke dokumentacije za realizaciju izvanrednog ili redovnog održavanja stambene zgrade: izrađuje troškovnike, različite skice i nacрте, provodi postupak nabave za stambenu zgradu, provodi nadzor nad izvršenjem posla, priprema zapisnike o preuzimanju radova , priprema odštetne zahtjeve za stambene zgrade.

c) Sektor za poduzetnički inkubator ; planira natječaje za nove potencijalne korisnike, educira građanstvo kroz programe za ugrožene skupine, prati mlade poduzetnika na razvojnom putu dok se nalaze u Poduzetničkom inkubatoru, pripremanje natječaja radi dobijanja sredstava iz nadležnog ministarstava.



1.3. Prikaz zaposlenih , stalnih i vanjskih suradnika

U društvu radi pet zaposlenika u stalnom radnom odnosu. Suradnik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade , sljedeća



suradnica uz vanjskog suradnika vodi kompletno računovodstvo stambenih zgrada, voditeljica Poduzetničkog inkubatora vodi kompletno brigu o razvoju i funkcioniranju Poduzetničkog inkubatora, tajnica zaprima stranke odgovara na telefonske pozive klijenata i predsjednik uprave koji obalja poslove uprave društva, odnosno sve poslove koji su nužni za usluge koje pruža društvo.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2014.	Broj radnika 2015. plan
SSS	2	2
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	5	5

STRUKTURA I BROJ VANJSKIH SURADNIKA

Stručna sprema	Broj radnika 2014.	Broj radnika 2015. plan
VŠS	1	1
Ukupno	1	1

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2014 GODINU

2.1. Pružanje konzalting usluga

Može se reći da je 2014. godinu obilježio na razini Hrvatske rad na "Programu energetske obnove stambenih zgrada za razdoblje 2014-2020." Tijekom 2014. godine djelatnici RUBINI d.o.o. prošli su edukaciju putem Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost radi pripreme za sljedeće natječaje;

-izrada energetskih pregleda i certifikata - sufinanciranje do 40% opravdanih troškova izrade istih;

-izrada projektne dokumentacije za energetska obnovu – sufinanciranje do 90% opravdanih troškova (iznimno u 2014. godini projektna dokumentacija sufinancirala se sa 100% iznosa opravdanih troškova);

-radovi energetske obnove (zamjena postojeće ovojnice energetski učinkovitom , zamjena vanjske stolarije) – sufinanciranje do 40% opravdanih troškova energetske obnove.

RUBINI d.o.o. je tokom 2014.godine obavljao i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a tu ubrajamo poslove koji se na zgradama javljaju u većim vremenskim razmacima kao što su veće sanacije , krovova , fasada , zamjena dotrajalih ograda, gdje se nagrada upravitelju za obavljene usluge regulira anexom



ugovora o upravljanju, temeljem odluka suvlasnika a naplaćuju prema važećem cjeniku Upravitelja .

Prilikom realizacije većih sanacija na zgradama koje se javljaju u većim vremenskim razmacima, treba naglasiti da inicijativa uvijek dolazi od samih suvlasnika, koji putem svog predstavnika suvlasnika ispune zahtjev za željenom vrstom sanacije (krov, fasada i sl.) Na zahtjevu specificiraju izvođače od kojih žele prikupiti ponude za izvođenje radova, te se pristupi izradi troškovnika i prikupljanju ponuda u zatvorenim kovertama. Ponude otvara predstavnik suvlasnika o čemu se sačinjava zapisnik o otvaranju ponuda. Ponude se računski pregledaju te prezentiraju suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika. Ukoliko suvlasnici zatraže prezentaciju ponuda prisustvuju i djelatnici RUBINI-a. Ugovaranju radova pristupa se kada se upravitelju dostavi odluka potpisana od većine suvlasnika (prema suvlasničkim udjelima). Treba naglasiti kako su mnogo puta želje suvlasnika daleko veće od mogućnosti, pa je dosta pripremljene dokumentacije za sanacije završilo tokom 2014. godine nerealizirano u arhivi zgrada i čeka neka bolja vremena.

U poslove koje prelaze okvir redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama, što se također reguliralo anexom Ugovora o upravljanju koje smo također nastavili odrađivati tokom 2014.godine

Upravo radi gore navedenih problema djelatnici RUBINI-a d.o.o. u toku 2014. godine održali su 35 sastanaka suvlasnika na zgradama sa svrhom rješavanja tekućih problema održavanja sa svim suvlasnicima, a sastanci su iskorišteni i za edukaciju suvlasnika u svezi sa problematikom upravljanja.

Analizom odrađenih sastanaka po zgradama utvrđeno je da je takav rad na terenu sa suvlasnicima izuzetno kvalitetan, jer se mnoge nesuglasice na relaciji Upravitelj – predstavnik suvlasnika – suvlasnici razjasne na dobrobit svih. Takvim načinom rada zajamčena je transparentnost rada Upravitelja čime je stvoreno povjerenje između Upravitelja i suvlasnika .

Upravo radi svega gore navedenog, djelatnici RUBINI-a d.o.o. redovito su prisustvovali savjetovanjima Udruge Upravitelj radi razmjene iskustava sa drugim Upraviteljima, te stekli nova znanja i vještine potrebne u svakodnevnom radu.

Tijekom 2014. godine izvršeno je 7 sanacija krovova i 2 sanacije fasada, što je uspoređujući iznos uloženi sredstava u veće sanacije po zgradama, nešto manje od protekle godine. Analizirajući protekla razdoblja naglasak tj. interes suvlasnika bio je na sanacijama krovova. Ukupna vrijednost izvršenih radova za stabene zgrade u 2014.godini iznosi 902.700,04 kn.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2014. godini.

Početak 2014.godine završili smo sa sanacijom krovište Poduzetničkog inkubatora koje je bilo u izuzetno lošem stanju sa mogućnošću urušavanja, jako je propuštalo i nanosilo štetu postojećim korisnicima Poduzetničkog inkubatora. Sanacija krova koštala je u iznosu od 187.000,00 kn.

U prvoj polovici 2014.godine izrađena je projektna dokumentacija za uređenje prostora u postojećim gabaritima. Prema projektnoj dokumentaciji dobit će se još 5 novih prostora za poduzetnike početnike.U toku godine krenulo se sa ishođenjem suglasnosti na glavnu projektnu dokumentaciju od svih ovlaštenih institucija, no zbog



promjene u tehničkim propisima projektna dokumentacija se morala usklađivati, tako da se konačne suglasnosti i građevinska dozvola očekuju tokom 2015. godine.

U 2014. godini u poduzetničkom inkubatoru nije došlo do promjene korisnika, već su postojeći nastavili sa svojim radom.

2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je na početku 2014. godine dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 1427 finansijskih izvještaja o poslovanju stambenih zgrada, sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koje je predstavnik suvlasnika bio dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrada, RUBINI d.o.o. je tokom 2014.godine proknjižio više od 53.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 26.866 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 143 ovršna postupka zbog neplaćanja pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktiran je predstavnik suvlasnika koji je bio dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te na taj način imao potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade – broj potvrđenih faktura tokom 2014.godine godine popeo se na 3876.

U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi sa osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. U 2014. godini prijavljeno je 53 šteta, od čega je naplaćeno 83.183,00 kn. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o je u toku 2014.godine u okviru redovnih poslova obavio sve poslove hitne naravi, kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe , servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata svaka tri mjeseca te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama , organizirao atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom te u slučaju da je atest bio negativan slao suvlasnicima prijedlog sanacije istog , atestirali smo hidrantskih mreža za one zgrade koje posjeduju istu te doveli ih u stanje ispravnosti ukoliko su na njoj uočeni nedostaci) , obavili smo niz deratizacija i dezinfekciju zajedničkih prostorija Zgrada (podrumi , drvarnice , tavanski prostori).

Obzirom na 2013.godinu povećali smo prihode sa osnove redovnog upravljanja zgradama za 40.976,00 kn ili ugovorili novih 5.280 m² odnosno 7 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 175.752,00 m².

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o za 2014. godinu

Temeljna finansijska izvješća sastavljena su u skladu sa zakonskim propisima, odnosno s odredbama Hrvatskih standarda finansijskog izvještavanja (NN 30/2008 i NN 4/2009).

Finansijska izvješća prikazuju realno i objektivno u svim stavkama od materijalnog značenja finansijski položaj RUBINI d.o.o. Rovinj na dan 31. prosinca 2014. godine, rezultate poslovanja, bilancu, te promjene za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2014.g. sukladno Hrvatskim standardima finansijskog izvještavanja.

3.1. Račun dobiti i gubitka



RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2014. GODINU			
O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
	2013	2014	
1	2	3	4
Poslovni prihodi	2.012.520	1.989.024	98,83
Prihodi od prodaje	2.012.520	1.989.024	98,83
Poslovni rashodi	1.997.303	1.974.574	98,86
Troškovi sirovine i materijala	79.758	77.023	96,57
Troškovi usluga	665.361	567.585	85,30
Amortizacija	300.966	260.253	86,47
Troškovi zaposlenika	576.128	676.026	117,34
Ostali troškovi	375.090	393.687	104,96
Dobit iz poslovanja	15.217	14.450	94,96
Financijski prihodi	23.792	33.891	142,45
Financijski rashodi	12.606	14.009	111,13
Ukupni prihodi	2.036.312	2.022.915	99,34
Ukupni rashodi	2.009.909	1.988.583	98,94
Dobit prije oporezivanja	26.403	34.332	130,03
Porez na dobit	11.913	20.629	173,16
Dobit za godinu	14.490	13.703	94,57

3.1.2. Poslovni i financijski prihodi

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2014. GODINU				
Red.		Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2013	2014	
1	2	3	4	5
I	PRIHODI	2.036.312	2.022.915	99,34
1.1.	Poslovni prihodi	2.012.520	1.989.024	98,83
1.1.1.	Prihodi od dotacija za amortizaciju + INVESTICIJE	555.527	601.738	108,32
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	488.669	407.888	83,47
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	791.017	831.993	105,18
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgr.	129.189	101.633	78,67
1.1.5.	Prihodi od refundacije troškova Inkubator	28.248	33.327	117,98
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	19.870	12.445	62,63
1.2.	Financijski prihodi	23.792	33.891	142,45
1.2.1.	Prihodi od kamata, ostali prihodi	23.792	33.891	142,45



Najveći postotak prihoda pripada naknadama za pružene usluge upravljanja stambenim zgradama. Zatim slijede prihodi od dotacija Grada. Ti prihodi namijenjeni su investicijskom održavanju pojedinih objekata u Gradu, te amortizaciji dugotrajne imovine.

Prihodi od prodaje usluga obuhvaćaju prihode od prodaje raznih usluga i consultinga Gradu i stambenim zgradama.

Prihodi od refundacija predstavljaju naknade za isplaćene ugovore o djelu sa zgrada, isplaćene preko Rubini-a. Prihodi od refundacija-inkubator predstavljaju nadoknadu plaće za suradnicu koja vodi inkubator, kao i režijske troškove inkubatora, struju i vodu, refundirane od korisnika poduzetničkog inkubatora.

Financijske prihode čine prihodi od kamata na sredstva po viđenju i POOL.

Ostali poslovni prihodi su prihodi nastali kao rezultat dobivenog sudskog spora protiv stanara stambene zgrade, te otpisima zastarjelih obaveza.

U 2014. godini RUBINI d.o.o. Rovinj je ostvario prihode u iznosu od **2.022.915,00 kn**, što iznosi za 9,22% više od planiranog prihoda(1.866.00,00kn) za 2014. godinu.

Postotni udjeli raznih prihoda u ukupnom prihodu su slijedeći:

- 41,13% - prihodi s osnove upravljanja stambenim zgradama,
- 29,75% - prihodi namijenjeni investicijskom održavanju pojedinih objekata u Gradu, te amortizaciji dugotrajne imovine.
- 20,16% - prihodi od prodaje proizvoda i usluge prema privatnim investitorima te investitoru Gradu
- 5,02% - refundacija troškova za čistačice stambenih zgrada, neutralno za poslovanje RUBINI-a
- 1,67% - prihodi od kamata
- 1,65% - prihodi od refundacije troškova Inkubator
- 0,62% - ostali poslovni prihodi

Većih razlika između realiziranih prihoda u 2013.g. i ostvarenih prihoda u 2014. g. bilježimo u dijelu prihoda od dotacija za amortizaciju imovine proistekle iz kreditnog odnosa sa Hypo Bankom, te u dijelu prihoda prodaje usluga gdje imamo smanjenje obzirom na realizirano u 2013.godini za 16,53%. Povećanje prihoda realizirano je u dijelu upravljanja stambenim zgradama i to za 5,18%, jer smo potpisali ugovor o upravljanju sa još 7 novih stambenih zgrada tokom 2014.godine i tako već desetu godinu kontinuirano bilježimo rast iz našeg osnovnog poslovanja. Obzirom na ostvareni prihod u 2014.g. u visini od 2.022.915,00 kn bilježimo pad realiziranog prihoda u odnosu na 2013.g. u visini od 0,66%, najvećim djelom zbog iznosa amortizacije – onosno umanjnja vrijednosti imovine realizirane putem kredita HYPO - banke.

3.1.3. Poslovni rashodi

Ostvareni rashodi u 2014.godini iznose **1.988.583,00 kn**, što u odnosu na realizirane tokom 2013.g. u visini 2.009.909,00 kn predstavlja pad od 1,6%. Veće razlike u dijelu realiziranih troškova u 2013.g. i ostvarenih troškova u 2014.g. po veličini iznosa desile su se u dijelu investicionog održavanje zbog manjeg ulaganja od strane grada preko RUBINI-a i povećanje troškova s osnove plaće djelatnika, zbog vraćanja djelatnice sa porodiljnog dopusta.

3.1.3.1. Troškovi sirovine i materijala, troškovi usluga, amortizacija

Materijalni troškovi obuhvaćaju troškove uredskog materijala, sredstava za čišćenje i održavanje, te režijske troškove struje, vode, grijanja, ...



Troškove usluga čine telefonske usluge, poštanske usluge, usluge servisiranja opreme, usluge platnog prometa, knjigovodstvene usluge i usluge revizije, odvjetničke, bilježničke, ... usluge.

Troškovi investicijskog i tekućeg održavanja predstavljaju troškove za izvedene radove dobavljača na pojedinim objektima (uređenja fasada, sanacije, popravci,...)

Amortizacija je djelomični otpis dugotrajne imovine koji se vrši po linearnoj metodi u predviđenom vijeku trajanja sredstva prema zakonski dopuštenim stopama.

Red. br.	O P I S	Ostvareno 2013	Ostvareno 2014	I n d e x
1	2	3	4	5
II	POSLOVNI RASHODI	1.997.303	1.974.574	98,86
2.0.	TROŠKOVI PRODANE ROBE	0	16.912	0,00
2.1.	TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA	79.758	77.023	96,57
2.1.1.	Utrošeni materijal	32.156	26.737	83,15
2.1.2.	Potrošnja energije	40.563	44.931	110,77
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	7.039	5.355	76,08
2.2.	TROŠKOVI USLUGA	667.775	571.584	85,60
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske	119.353	118.597	99,37
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održa. poslov. pros.	401.440	264.431	65,87
2.2.3.	Intelektualne usluge	116.553	149.880	128,59
2.2.4.	Usklađenje otpisana potraživanja	2.414	3.999	165,66
2.2.5.	Komunalne usluge	2.335	2.661	113,96
2.2.6.	Ostale usluge	25.680	32.016	124,67
2.3.	AMORTIZACIJA	300.966	260.253	86,47

3.1.3.2. Troškovi zaposlenika

Troškove zaposlenika čine netto plaće, doprinos i porez iz plaće, doprinosi na plaću, dnevnice i putni troškovi, troškovi loko vožnje, naknada za prijevoz na posao i sa posla, regresi, darovi djeci i božićnica.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2014. GODINU				
Red. br.	O P I S	Ostvareno 2013	Ostvareno 2014	I n d e x
1	2	3	4	5
2.4.	UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA	576.128	676.026	117,34
2.4.1.	Troškovi zaposlenika	537.494	618.056	114,99
2.4.1.1.	Neto Plaće	330.597	379.570	114,81
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	135.978	149.936	110,26
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	70.919	88.550	124,86
2.4.2.	Nanknade troškova i izdaci za ostala materijalna prava zaposlenih	38.634	57.970	150,05
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	10.490	10.491	100,01
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	12.444	14.579	117,16
2.4.2.3.	Regres, darovi djeci, božl.	15.700	32.900	209,55

3.1.3.3. Ostali troškovi

Ostali troškovi poslovanja obuhvaćaju naknade i davanja nadzornom odboru, naknade po ugovorima o djelu, naknade po ugovorima za čistačice refundirane od zgrada, razne članarine, takse, komorne doprinose, izdatke za stručnu literaturu, te seminare, reprezentaciju, premije osiguranja, porez na tvrtku, troškovi darovanja i sponzorstva,...

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2014. GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2013	2014	
1	2	3	4	5
2.5.	OSTALI TROŠKOVI	372.676	372.776	100,03
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	5.839	5.586	95,67
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe	900	921	102,33
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	13.171	11.610	88,15
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	3.855	3.570	92,61
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	11.189	12.913	115,41
2.5.7.	Naknada Nadzornom odb. i ugovora o djelu	309.217	319.606	103,36
2.5.8.	Troškovi stručne liter., seminari.	14.005	12.390	88,47
2.5.9.	Ostali troškovi poslovanja	14.500	6.180	42,62

3.1.3.4. Financijski rashodi

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2014. GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2013	2014	
1	2	3	4	5
2.6.	FINANCIJSKI RASHODI	12.606	14.009	111,13
2.6.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	12.606	14.009	111,13

Financijski rashodi obuhvaćaju rashode od kamata iz bankarskih odnosa te zatezne kamate.

3.2. BILANCA

3.2.1. Aktiva



AKTIVA	2013.	2014.
DUGOTRAJNA IMOVINA	4.867.069	4.649.479
Nematerijalna imovina	22.642	11.321
Materijalna imovina	4.841.227	4.634.958
Financijska imovina - udjel u povezanim društvima	3.200	3.200
KRATKOTRAJNA IMOVINA	383.970	451.267
Novac u banci i blagajni	23.280	14.409
Potraživanja po osnovi prodaje	201.854	235.858
Potraživanja od povezanih poduzetnika	141.000	201.000
Ostala potraživanja	924	0
Zalihe	16.912	0
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	1.294	1.795
UKUPNO AKTIVA	5.252.333	5.102.541

Nematerijalna imovina uključuje softver te prava s osnova ulaganja u tuđoj imovini i iskazuje se po trošku nabave naknadno umanjenom za ispravak vrijednosti. Procijenjeni vijek uporabe su dvije godine.

Dugotrajna materijalna imovina prilikom nabave iskazuje se u poslovnim knjigama prema trošku nabave koju čini kupovna cijena i svi izravno povezani troškovi za dovođenje sredstva u uporabu. Stvari i oprema evidentiraju se kao materijalna imovina sukladno zakonskim propisima ukoliko im je vijek uporabe duži od jedne godine, a pojedinačna nabavna vrijednost veća od 3.500 kuna.

Amortizacija se obračunava po linearnoj metodi u tijeku procijenjenog vijeka korištenja sredstva primjenom osnovice koju čini nabavna vrijednost za svako pojedinačno sredstvo.

Obračun amortizacije novonabavljene imovine počinje prvog dana slijedećeg mjeseca kad je imovina stavljena u uporabu.

Za dugotrajnu imovinu utvrđene su stope amortizacije:

	<u>2013.</u>	<u>2014.</u>
- nematerijalna imovina	50%	50%
- zelenilo	10%	10%
- građev. objekti (zgrada, kolnici parkirališta, javna rasvjeta,...)	10%	10%
- uredska oprema	50-100%	50-100%

Primijenjene su uvećane stope amortizacije kao i protekle godine iz razloga da bi se iznos dugotrajne imovine u što skorijem razdoblju izamortizirao, radi sprečavanja nastanka troškova u budućim razdobljima, odnosno nedostatnih prihoda budućih razdoblja.

Ne amortiziraju se sredstva u izgradnji dok nisu u uporabi i zemljišta jer se smatra da imaju neograničen vijek trajanja.

Rb.	O P I S	Godišnji iznos Amortizacije	Nabavna vrijednost	Akumulirana amortizacija	Sadašnja knjig. Vrijednost
1.	Nematerijalna imovina (grupa 012)	11.321	95.623	84.302	11.321
2.	Poljoprivr. zemljište i zelenilo (grupa 020)	7.837	472.483	341.362	131.121
3.	Građevinski objekti (grupa 030)	203.613	15.218.375	15.218.375	-
4.	Oprema (grupe 031,032,033)	37.482	326.284	295.578	30.706
5.	Imovina u pripremi (grupa 034)	-	4.473.131	-	4.473.131
	U K U P N O:	260.253	20.585.896	15.939.617	4.646.279

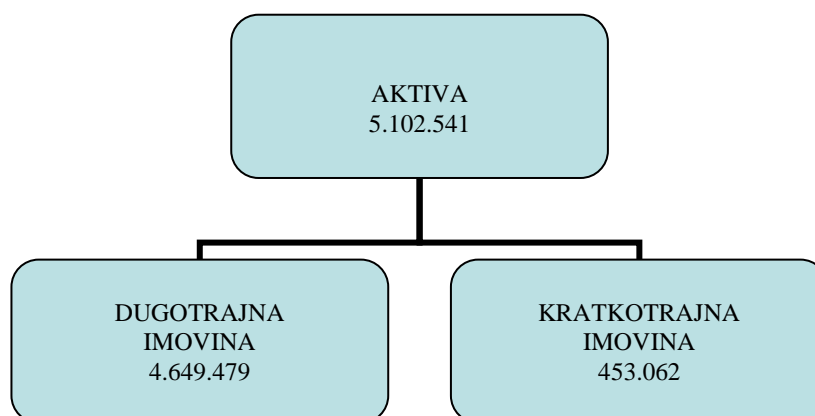
Dugotrajnu financijsku imovinu čine udjeli u povezanim poduzećima.

Kratkotrajna imovina

Potraživanja čine potraživanja od povezanih poduzetnika 201.000, te potraživanja od kupaca u iznosu od 235.858 kn.

Novčana sredstva predstavljaju sumu stanja žiro računa banaka (14.409 kn).

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja odnose se na plaćene premije osiguranja koje se prenose na rashode u razdoblju na koje se odnose (1.795kn).



Dijagram br. 1 – strukturalni prikaz aktive

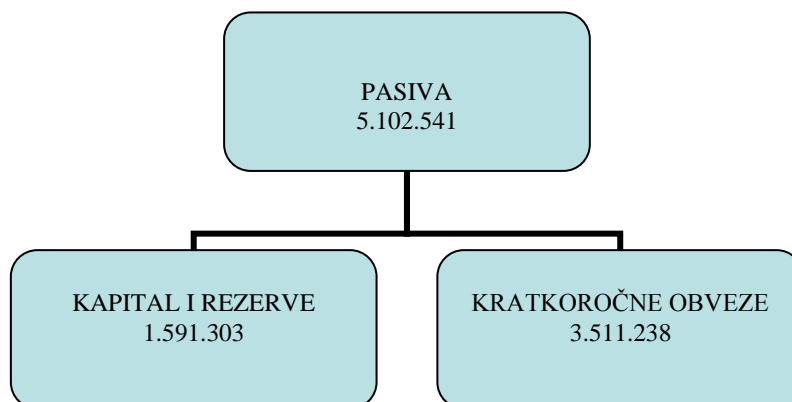
3.2.2. Pasiva

BILANCA NA DAN 31.PROSINCA 2014. GODINE		
PASIVA	2013.	2014.
KAPITAL I REZERVE	1.577.600	1.591.303
REZERVIRANJA		
DUGOROČNE OBVEZE		
KRATKOROČNE OBVEZE	565.594	590.801
Obveze prema bankama i drugim financ. Institucijama	200.000	249.000
Obveze za predujmove	32.030	128.676
Obveze prema dobavljačima	219.794	18.853
Obveze prema zaposlenicima	32.214	48.840
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	58.835	125.266
Ostale kratkoročne obveze	22.721	20.166
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	3.109.139	2.920.437
UKUPNO PASIVA	5.252.333	5.102.541

Obveze prema dobavljačima predstavljaju obveze za primljenu robu, materijal i usluge prema ulaznim računima dobavljača.

Ostale kratkoročne obveze obuhvaćaju obveze plaće prema zaposlenicima, naknade po ugovorima o djelu, te naknade za nadzorni odbor za prosinac 2014. godine, te obveze prema državnim institucijama za poreze i doprinose za plaće, ugovore i nadzorni odbor, PDV, te ostale članarine i doprinose.

Odgođeno priznavanje prihoda odnosi se na dotirane prihode čija je namjena pokrivanje troškova amortizacije dugotrajne imovine budućih razdoblja, te se stoga i prenose u buduće razdoblje da bi se vezali sa odnosnim rashodima.



Dijagram br. 2 – strukturalni prikaz pasive



4. POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA

4.1. Likvidnost poduzeća

Likvidnost poduzeća je sposobnost poduzeća da pravovremeno podmiri svoje obveze.

KRATKOTRAJNA IMOVINA 451.267

a) Potraživanja 436.858

b) Novac na računima i blagajna 14.409

c) Troškovi budućeg razdoblja 1.795

KRATKOROČNE OBVEZE 3.511.238

U analizi likvidnosti pomažu standardne vrijednosti pokazatelja uočene u teoriji i praksi. Empirijska istraživanja odražavaju stvarnu situaciju u europskoj i domaćoj poslovnoj praksi, tipične vrijednosti likvidnosti poslovanja.

Empirijske vrijednosti

L1 Cash Ratio = $\frac{\text{Novac na računu i blagajna}}{\text{Kratkoročne obveze}} \times 100 = 0,40 \% \quad (10\%)$

L2 Quick Ratio = $\frac{\text{Novac, potraž. finan.imov.}}{\text{Kratkoročne obveze}} \times 100 = 12,90 \% \quad (70 - 80\%)$

L3 Current Ratio = $\frac{\text{Kratkotrajna imovina}}{\text{Kratkoročne obveze}} \times 100 = 12,90 \% \quad (130-140\%)$

Prema izračunatim koeficijentima likvidnosti poduzeće je nelikvidno, međutim analizom strukture kratkoročne imovine i kratkoročnih obveza vidimo da se većina kratkoročnih obveza odnosi na odgođeno priznavanje prihoda (2.920.437 kn), dok se samo mali dio odnosi na tekuće obveze prema dobavljačima, zaposlenima, obveze po ugovorima, nadzorni odbor, te obveze prema državnim institucijama (590.801 kn), te bi realni koeficijent likvidnosti iznosio 76 %.

4.2. Solventnost poduzeća

Solventnost je sposobnost plaćanja svih obveza u roku njihova dospijanja.

Koeficijent solventnosti = $\frac{\text{Raspoloživi novac}}{\text{Dospjele obveze}} = \frac{14.409}{590.801} = 0,02$

Poduzeće je određenog dana solventno ako ima koeficijent solventnosti jedan ili veći od jedan.

Prema našem koeficijentu solventnosti od 0,02 poduzeće je insolventno jer na svaku kunu obveza raspolažemo sa 0,02 kn novca.

Budući da je likvidnost unovčivost imovine, a da je solventnost sposobnost plaćanja, ta dva načela međusobno su uvjetovana. S unovčenjem likvidne imovine poduzeće se «napaja» novcem i osigurava sposobnost plaćanja obveza u roku dospijanja.

4.3. Rentabilnost poduzeća

Prema načelu rentabilnosti potrebno je ostvariti što veći financijski rezultat sa što manjim ulaganjima. Poduzeće je rentabilno kada postiže pozitivan financijski rezultat odnosno višak prihoda nad rashodima.

Postoje brojni načini mjerenja rentabilnosti. Glede financiranja poduzeća relevantan je:

$$\text{Stopa prinosa} \quad \text{Bruto financijski rezultat} \quad 13.703$$

$$\text{vlastitog kapitala} = \frac{\text{-----}}{\text{Ukupni kapital}} \times 100 = \frac{\text{-----}}{1.591.303} \times 100 = 0,90$$

Stopa prinosa od 0,90 znači da je poduzeće na svakih 100 kn uloženog vlastitog kapitala ostvarilo prinos od 0,90 kn.

4.4. Ekonomičnost poslovanja

Ekonomičnost poslovanja odražava ekonomsku djelotvornost i podrazumijeva da se iz prihoda pokrivaju svi rashodi te da se ostvaruje dobitak. Minimalan zahtjev kod ekonomičnosti jest jednakost prihoda i rashoda, jer u suprotnom se ostvaruje gubitak.

Pokazatelji ekonomičnosti mjere odnos između prihoda i rashoda određenog razdoblja, te govore kolika je relativna zarada i gdje je nastala.

$$\text{Opća ekonomičnost (Eo)} = \frac{\text{Ukupni prihodi}}{\text{Ukupni rashodi}} \times 100 = \frac{2.022.915}{1.988.583} \times 100 = 101,70\%$$

$$\text{Ekonomičnost osnovne aktivnosti (Ep)} = \frac{\text{Poslovni prihodi}}{\text{Poslovni rashodi}} \times 100 = \frac{1.989.024}{1.974.574} \times 100 = 100,70 \%$$

$$\text{Ekonomičnost financiranja (Ef)} = \frac{\text{Financijski prihodi}}{\text{Financijski rashodi}} \times 100 = \frac{33.891}{14.009} \times 100 = 241,90 \%$$

Pokazatelj opće ekonomičnosti odražava pozitivu poslovanja na razini cjeline poduzeća. Poduzeće je poslovalo uspješno ako je vrijednost pokazatelja opće ekonomičnosti iznad 100%.

U našem primjeru vidimo da je poduzeće poslovalo sa koeficijentom ekonomičnosti od 101,70 %. Ekonomičnost osnovne aktivnosti poduzeća je 100,70 %, dok je u financijskom djelu poduzeće najekonomičnije 241,90%.

5. ZAKLJUČAK

Poslovanje poduzeće RUBINI d.o.o. čiji je vlasnik Grad može se podijeliti na :

- pružanje usluga redovne i prinudne uprave stambenim zgradama, te
- usluga servisiranja potreba Grada kroz investicijsko održavanje objekata (što je u tekućoj godini gotovo nezatno radi nedostatka financijskih sredstava u Gradu).

Analizirajući bilancu poduzeća vidimo da 91% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 9% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 12% pasive dok odgođeni prihodi (koji se akumuliraju da bi se aktivirali razmjerno sa nastalim troškovima amortizacije u budućim razdobljima) čine 57%. Kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 31% pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2014. god. bilježimo neznatan pad prihoda (0,7%) i pad rashoda (1,1%) u odnosu na proteklu godinu. Dobit poslije oporezivanja bilježi pad od 5,4% u odnosu na prethodnu godinu.

Gledajući strukturu prihoda vidimo povećanje gotovo svih prihoda (od upravljanja stambenim zgradama, prihoda od dotacija, refundacija, te povećanje prihoda od kamata) osim prihoda od pružanja usluga.

U strukturi rashoda vidimo smanjenje materijalnih troškova, investicijskog održavanja, te smanjenje troškova amortizacije, dok s dr. strane imamom porast troškova usluga, te troškova osoblja.

Analizom pokazatelja uspješnosti poslovanja vidimo da je poduzeće nelikvidno, što je posljedica stavljanja u odnos kratkotrajne imovine i kratkotrajnih obveza koje gotovo 83% čine odgođeni prihodi. Vidimo da je poduzeće i insolventno jer na svaku kunu obveza raspolaže sa 0,02 kn novca, a potrebno je min. jedna kuna. S dr. strane poduzeće je rentabilno jer na svaku kunu uloženog vlastitog kapitala ostvaruje prinos od 0,90 kn i ekonomično je jer su prihodi veći od rashoda, odnosno ekonomičnost je veća od 100.

Poduzeće iz godine u godinu bilježi porast prihoda iz osnovne djelatnosti – upravljanja stambenim zgradama, što je i primarni cilj poduzeća koje bi uz „servisiranje“ potreba Grada moglo konkurentno samostalno egzistirati na tržištu.

6. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I ZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., ROVINJ U 2014. GODINI



Sottolatina kosi krov zgrade



mjesec	vrsta radova		iznos
--------	--------------	--	-------

siječanj

sanacija krova	- kn
sanacija fasade	- kn
bojanje stubišta	- kn
stolarski radovi	306,25 kn
elektroinstalacije	1.473,75 kn
vodovod i kanalizacija	312,50 kn
razni mali popravci i servisi	2.500,00 kn

UKUPNO **4.592,50 kn**

veljača

sanacija krova	147.318,87 kn
sanacija fasade	- kn
bojanje stubišta	- kn
stolarski radovi	- kn
elektroinstalacije	4.373,48 kn
vodovod i kanalizacija	2.457,50 kn
razni mali popravci i servisi	10.681,25 kn

UKUPNO **164.831,10 kn**

ožujak

sanacija krova	32.003,75 kn
sanacija fasade	- kn
bojanje stubišta	- kn
stolarski radovi	- kn
elektroinstalacije	- kn
vodovod i kanalizacija	2.752,50 kn
razni mali popravci i servisi	437,50 kn

UKUPNO **35.193,75 kn**

travanj

sanacija krova	- kn
sanacija fasade	- kn
bojanje stubišta	14.453,75 kn
stolarski radovi	9.300,00 kn
elektroinstalacije	625,00 kn
vodovod i kanalizacija	600,00 kn
razni mali popravci i servisi	4.750,00 kn

UKUPNO **29.728,75 kn**



mjesec	vrsta radova	iznos
svibanj		
	sanacija krova	86.668,75 kn
	sanacija fasade	- kn
	bojanje stubišta	- kn
	stolarski radovi	- kn
	elektroinstalacije	2.034,44 kn
	vodovod i kanalizacija	9.690,00 kn
	razni mali popravci i servisi	2.650,00 kn
	UKUPNO	101.043,19 kn
lipanj		
	sanacija krova	159.406,58 kn
	sanacija fasade	10.000,00 kn
	bojanje stubišta	- kn
	stolarski radovi	4.342,50 kn
	elektroinstalacije	430,00 kn
	vodovod i kanalizacija	650,00 kn
	razni mali popravci i servisi	1.375,00 kn
	UKUPNO	176.204,08 kn
srpanj		
	sanacija krova	- kn
	sanacija fasade	- kn
	bojanje stubišta	- kn
	stolarski radovi	456,50 kn
	elektroinstalacije	10.319,64 kn
	vodovod i kanalizacija	9.626,25 kn
	razni mali popravci i servisi	1.700,00 kn
	UKUPNO	22.102,39 kn
kolovoz		
	sanacija krova	- kn
	sanacija fasade	- kn
	bojanje stubišta	6.525,00 kn
	stolarski radovi	1.280,00 kn
	elektroinstalacije	1.228,88 kn
	vodovod i kanalizacija	875,00 kn
	razni mali popravci i servisi	2.562,50 kn
	UKUPNO	12.471,38 kn



mjesec	vrsta radova		iznos
--------	--------------	--	-------

rujan

sanacija krova	50.575,63 kn
sanacija fasade	- kn
bojanje stubišta	- kn
stolarski radovi	6.887,50 kn
elektroinstalacije	1.035,36 kn
elektroinstalacije	237,50 kn
vodovod i kanalizacija	25.908,75 kn
razni mali popravci i servisi	3.062,50 kn
UKUPNO	87.707,24 kn

listopad

sanacija fasade	- kn
razni mali popravci i servisi	1.691,96 kn
stolarski radovi	12.941,25 kn
elektroinstalacije	1.875,00 kn
vodovod i kanalizacija	25.623,63 kn
sanacija krova	62.990,00 kn
UKUPNO	105.121,84 kn

studeni

sanacija fasade	1.025,00 kn
sanacija krova	3.712,50 kn
bojanje stubišta	6.250,00 kn
stolarski radovi	2.493,77 kn
elektroinstalacije	3.061,78 kn
vodovod i kanalizacija	1.562,50 kn
razni mali popravci i servisi	375,00 kn
UKUPNO	18.480,55 kn

prosinac

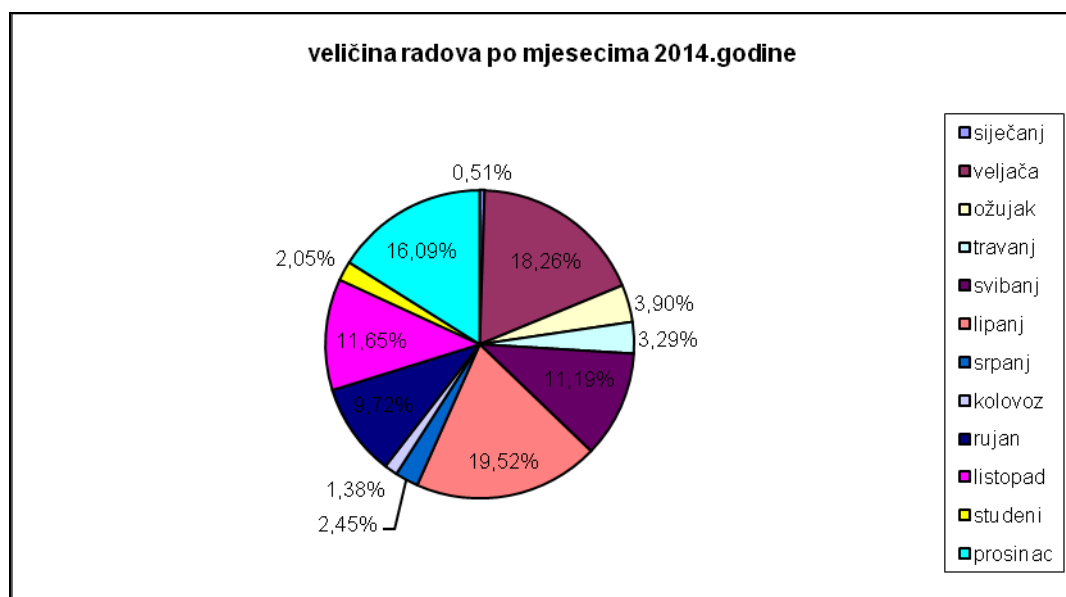
sanacija krova	96.377,68 kn
sanacija fasade	7.166,00 kn
bojanje stubišta	5.550,00 kn
stolarski radovi	6.900,00 kn
elektroinstalacije	4.960,09 kn
vodovod i kanalizacija	17.787,50 kn
razni mali popravci i servisi	6.482,00 kn
UKUPNO	145.223,27 kn

Tijekom 2014. godine je na zgradama pod upravom obavljeno građevinsko-obrtničkih radova (u skupini većih radova) a u sveukupnoj vrijednosti od **902.700,04 kn**

REKAPITULACIJA RADOVA:

MJESEC	VRIJEDNOST(Kn)	postotni udio %
siječanj	4.592,50 kn	0,51%
veljača	164.831,10 kn	18,26%
ožujak	35.193,75 kn	3,90%
travanj	29.728,75 kn	3,29%
svibanj	101.043,19 kn	11,19%
lipanj	176.204,08 kn	19,52%
srpanj	22.102,39 kn	2,45%
kolovoz	12.471,38 kn	1,38%
rujan	87.707,24 kn	9,72%
listopad	105.121,84 kn	11,65%
studen	18.480,55 kn	2,05%
prosinac	145.223,27 kn	16,09%
ukupno	902.700,04 kn	100,00%

Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2014.godini



IZVOR: Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2014.godini



RUBINI d.o.o. ROVINJ
A. Rismondo 18.

NADZORNI ODBOR
Broj:I-_____/2015.
Rovinj, 20.07.2015.

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOM NADZORU NAD VOĐENJEM POSLOVANJA RUBINI d.o.o. ROVINJ ZA 2014. GODINU

I

Tijekom 2014.godine , Nadzorni odbor RUBINI d.o.o. Rovinj na održanim sjednicama raspravljao je o pitanjima vezanim za poslovanje i kontrolirao vođenje poslovanja Društva.

Putem usmenih i pismenih izvješća Nadzorni odbor je redovito izvješćivan o poslovnoj politici i načelnim pitanjima budućih vođenja poslova, o rezultatima poslovanja, prihodima i rashodima, kao i stanju Društva.

Obavljajući svoju nadzornu funkciju, Nadzorni odbor je pregledao dostavljenu dokumentaciju društva, kao i izvješće revizorske kuće Istrarev d.o.o. Pula o poslovanju u 2014. godini, te utvrdio da RUBINI d.o.o. Rovinj djeluje osnovom iskazanih dokumenata u skladu sa zakonom, aktima Društva i odlukama Skupštine.

II

Nakon pregleda godišnjeg financijskog izvješća o poslovanju RUBINI d.o.o. Rovinj, za 2014. godinu, Nadzorni odbor na sjednici održanoj dana 20.07.2015.godine utvrdio je da je godišnje izvješće kojeg je predočio direktor , sastavljeno u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama i da pokazuje ispravno imovinsko stanje Društva.

Sastavni dio Godišnjeg i financijskog izvješća o poslovanju RUBINI d.o.o. Rovinj za 2014. godinu, su bilješke uz temeljna financijska izvješća i Izvješće o tijeku novca u 2014. godini.

Godišnje izvješće o poslovanju RUBINI d.o.o. Rovinj Nadzorni odbor prihvaća u cijelosti.

III

Nadzorni odbor upućuje ovo izvješće Skupštini Društva, te ujedno predlaže da usvoji Godišnje izvješće o poslovanju RUBINI d.o.o. Rovinj za 2014. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Elida Knežević, dipl.oec.