

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ

ZA 2016. GODINU

Rovinj, svibanj 2017.

S A D R Ž 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 2016. GODINU	5
2.1. Pružanje konzalting usluga.....	5
2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2016. godini.....	6
2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama	6
3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2016. godinu.....	7
3.1. Račun dobiti i gubitka.....	7
3.1.2. Poslovni i financijski prihodi.....	8
3.1.3. Poslovni rashodi.....	8
3.1.3.1. Troškovi sirovine i materijala, troškovi usluga, amortizacija.....	9
3.1.3.2. Troškovi zaposlenika.....	10
3.1.3.3. Ostali troškovi.....	10
3.1.3.4. Financijski rashodi.....	10
3.2. Bilanca.....	11
3.2.1. Aktiva.....	11
3.2.2. Pasiva.....	16
4. ZAKLJUČAK.....	17
5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA 2016.GODINI.....	18
6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2016.GODINU.....	23

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 2016. 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 upravljanjem
*	Arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
74.40	Promidžba (reklama i propaganda)
74.84	Ostale poslovne djelatnosti, d.n.
90	Uklanjanje otpadnih voda, odvoz smeća i sličnih djelatnosti

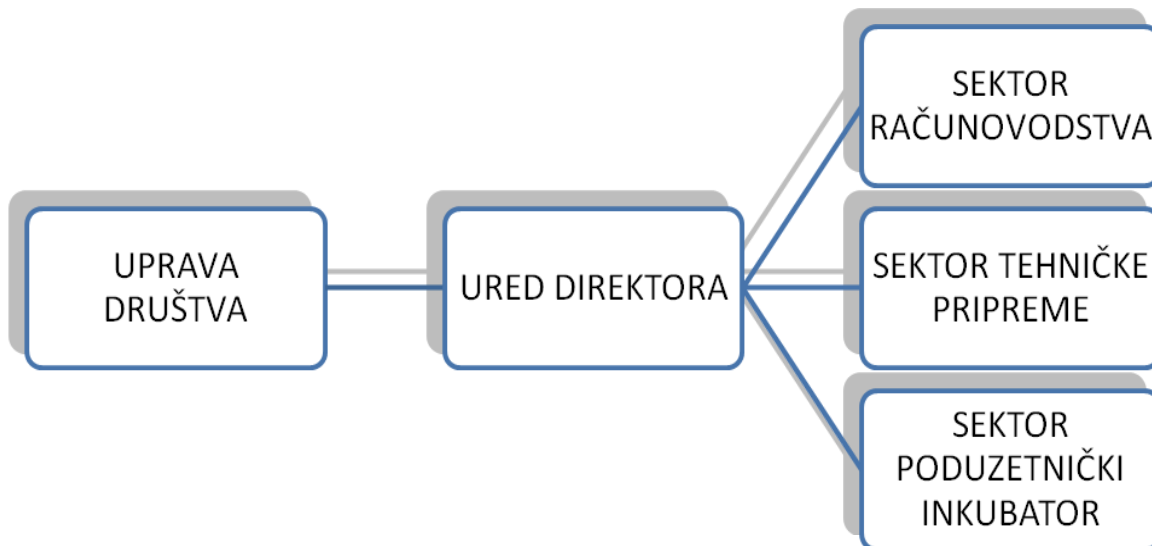
- 92.1 Filmska djelatnost i video djelatnost
- 92.2 Radijska i televizijska djelatnost
- 92.3 Ostale i zabavne djelatnosti
- 92.4 Djelatnost novinskih agencija
- 92.62.1 Djelatnost marina

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 opunomoćenici 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 razvojnem putu dok se nalaze u Poduzetničkom inkubatoru, pripremanje natječaja radi dobivanja sredstava iz nadležnog ministarstava.



1.3. Prikaz zaposlenih , stalnih i vanjskih suradnika

U društvu radi pet zaposlenika u stalnom radnom odnosu. Zaposlenik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade, zaposlenik za knjigovodstvo 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 2016.	Broj radnika 2017. plan
SSS	2	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	5	4

Zbog odlaska u mirovinu djelatnice Nade Nenadić sa 31.12.2016.godine Rubini d.o.o. će u 2017.godini imati samo 4 zaposlenika.

STRUKTURA I BROJ VANJSKIH SURADNIKA

Stručna sprema	Broj radnika 2016.	Broj radnika 2017. plan
VŠS	1	0
Ukupno	1	0

Zbog unaprijeđenja sustava automatskog kniženja u saldakontima za stambene zgrade u 2017.godini neće više biti potreban vanjski suradnik.

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2016 GODINU

2.1. Pružanje konzalting usluga

U periodu 2016. godine nastavili smo sa radom na "Programu energetske obnove stambenih zgrada za razdoblje 2016. godine do 2020.godine". Kroz cijelu smo poslovnu godinu vršili edukaciju suvlasnika, za natječaj energetske obnove stambenih zgrada, raspisan od strane Ministarstva regionalnog razvoja u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. U okviru jedne prijave sufinanciralo se slijedeće:

- izradu energetskeg pregleda i certifikata u visini od 85% stvarnih troškova
- izradu projektne dokumentacije u visini od 85% stvarnih troškova
- obnova zgrada (krovovi, fasade, zamjena stolarije, postava solarnih panela i slično) u visini od 60% stvarnih troškova
- usluga nadzora nad izvođenjem radova u visini od 60% stvarnih troškova
- usluga vođenja projekta, prijava na natječaj najviše do 7.650,00 kuna (u visini od 85% stvarnih troškova)

RUBINI d.o.o. je tokom 2016. 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: krovovi, fasade, zamjena dotrajale stolarije, sanacija kanalizacijske i vodovodne infrastrukture, gdje se nagrada upravitelju za obavljene usluge regulira aneksom 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 sa željenom vrstom sanacije (krov, fasada i slično).

U poslove koje prelaze okvir redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama, što se također reguliralo aneksom Ugovora o upravljanju, koje smo također nastavili odrađivati tokom 2016. godine. Upravo radi gore navedenih poslova djelatnici RUBINI-a d.o.o. su tokom 2016. godine, održali 31 sastanak u stambenim zgradama, sa svrhom rješavanja tekućih problema održavanja sa svim suvlasnicima, a sastanci su iskorišteni i za edukaciju suvlasnika u vezi problematike upravljanja.

Tijekom 2016. godine izvršeno je 17 sanacija krovova i 7 sanacije fasada. Analizirajući proteklu godinu naglasak, odnosno interes suvlasnika bio je na sanaciji krovova. Ukupna vrijednost izvršenih radova na izvanrednom održavanju stambenim zgradama u 2016. godini iznosi 1.788.882,83 kn. Pregled izvršenih radova na stambenim zgradama sa svim podacima dan je na kraju ovog financijskog izvještaja.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2016. godini.

RUBINI d.o.o. je za rekonstrukciju visokog potkrovlja iznad prizemlja (postojeći prostor inkubatora) na zgr.č. 658 k.o. Rovinj u ulici Augusto Ferri ishodio građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/14-01/33 URBROJ: 2171-01-05-02-15-7 od dana 07. rujna 2015. god.

Projektu smo dokumentaciju izmjenili tokom 2016. godine, po prijedlogu Grada Rovinja, na način da se stvori veći radni prostor – prostor za zajednički rad (Coworking), pod kojim se podrazumijeva multimedija, projektiranje, dizajn i slično. Dana 01.10.2016. godine nakon podnošenja novog projektnog rješenja, dobili smo novo Riješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole. Nakon dobivene izmjenjene građevinske dozvole, realizirali smo javnu nabavu za izvođenje radova, te samo sa građevinskim radovima započeli krajem studenog 2016. godine.

2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je u 2016. godine dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 1.752 financijskih izvještaja o poslovanju stambenih zgrada, sa svim приходima 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 2016. godine proknjižio više od 59.000 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 28.732 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 136 ovršna postupka zbog neplaćanja pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktira se predstavnik suvlasnika, koji je 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 2016. godine popeo se na 4.632.

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 2016. godini prijavljeno je 63 šteta, od čega je naplaćeno 112.633,00 kn. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o je u toku 2016. 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 hidrantske mreže za one zgrade koje posjeduju istu, te ih doveli u stanje ispravnosti ukoliko su na njoj uočeni nedostaci), obavili smo niz deratizacija i dezinfekciju zajedničkih prostorija zgrada (podrumi, drvarnice, tavanski prostori).

Obzirom na 2015. godinu, tokom 2016. godine povećali smo prihode sa osnove redovnog upravljanja zgradama za 20.970,00 kn ili ugovorili novih 2.853 m² odnosno 4 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 163.148,00 m².

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o za 2016. GODINU

Temeljna financijska izvješća sastavljena su u skladu sa zakonskim propisima, odnosno s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (NN 30/2008 i NN 4/2009). Financijska izvješća prikazuju realno i objektivno u svim stavkama od materijalnog značenja financijski položaj RUBINI d.o.o. Rovinj na dan 31. prosinca 2016. godine, rezultate poslovanja, bilancu, te promjene za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

3.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2016

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2016. GODINU			
OPIS	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
	2015	2016	
1	2	3	4
Poslovni prihodi	3.190.508	1.775.470	55,65
Prihodi od prodaje	1.234.909	1.377.973	111,58
Ostali poslovni prihodi	1.955.599	397.497	20,33
Poslovni rashodi	3.080.498	1.718.789	55,80
Troškovi sirovine i materijala	66.389	73.719	111,04
Troškovi usluga	537.574	586.939	109,18
Amortizacija	65.857	90.962	138,12
Troškovi zaposlenika	656.339	726.139	110,63
Ostali troškovi	328.807	241.030	73,30
Troškovi vrijednosnih usklađenja	1.425.532		0,00
Dobit iz poslovanja	110.010	56.681	51,52
Financijski prihodi	27.410	19.723	71,96
Financijski rashodi	14.947	13.244	88,61
Ukupni prihodi	3.217.918	1.795.193	55,79
Ukupni rashodi	3.095.445	1.732.033	55,95
Dobit prije oporezivanja	122.473	63.160	51,57
Porez na dobit	35.327	21.885	61,95
Dobit za godinu	87.146	41.275	47,36

3.1.1. Poslovni i financijski prihodi

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2016. GODINU				
Red.		Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2015	2016	
1	2	3	4	5
I	PRIHODI	3.217.918	1.795.193	55,79
1.1.	Poslovni prihodi	3.190.508	1.775.470	55,65
1.1.1.	Prihodi od dotacija za voditelja Inkubatora+investicije	216.325	275.817	127,50
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	341.225	474.384	139,02
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	870.876	891.846	102,41
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgr.	110.842	97.341	87,82
1.1.5.	Prihodi od najma i refundacije od režija za Inkubator	47.666	35.934	75,39
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	5.976	148	2,48
1.1.7.	Prihodi od iskazivanja fer vrijednosti ulaganje u nekre.	1.597.598		0,00
1.2.	Financijski prihodi	27.410	19.723	71,96
1.2.1.	Prihodi od kamata, ostali prihodi	27.410	19.723	71,96

Najveći postotak prihoda pripada naknadama za pružene usluge upravljanja stambenim zgradama. Zatim slijede prihodi od prodaje usluga, koji obuhvaćaju prihode od prodaje raznih usluga i consulting-a Gradu i stambenim zgradama.

Prihodi od dotacija Grada Rovinja namijenjeni su investicijskom održavanju pojedinih objekata u vlasništvu Grada Rovinja i za pokrivanje plaće voditelja Poduzetničkog inkubatora.

Prihodi od refundacija predstavljaju naknade za isplaćene ugovore o djelu sa zgrada, isplaćene preko RUBINI-a .

Prihodi od najma i refundacija režija od Poduzetničkog inkubatora, predstavljaju prihode od najma inkubatora, te naknada za struju i vodu koja se refundira od korisnika poduzetničkog inkubatora.

Financijske prihode čine prihodi od kamata na sredstva po viđenju i cash poll-a.

Povećanje prihoda realizirano je u dijelu upravljanja stambenim zgradama, te u dijelu prihoda od prodaje usluga.

3.1.2. Poslovni rashodi

Ostvareni poslovni rashodi u 2016. godini iznose 1.718.789 kn, što je u odnosu na realizirano tokom 2015. godine manje za 55,80%, ali sve zbog usklađenja vrijednosti imovine i prenos iste na Grad Rovinj u prethodnoj godini. Obrazloženje troškova vrijednosnih usklađenja: ulaganja u infrastrukturu i plinifikaciju grada financirano je iz dugoročnih kredita, čiji se povrat osigurao iz potpora grada. Iz dobivenih potpora nadoknađivani su rashodi vezano za investicijska ulaganja. Na datum prijenosa imovine, (sve sukladno rješenju Ministarstva financija od 30.lipnja 2015. u kojem su naložili da se na vrijednost izvršenih ulaganja u imovinu vlasništvu Grada Rovinja obračuna porez na dodanu

vrijednost te istovremeno izvrši prijenos imovine iz poslovnih knjiga Rubini d.o.o. u poslovne knjige lokalne samouprave), nije bila uspostavljena ravnoteža između sadašnje vrijednosti imovine financirane iz državnih potpora sa odgođenim prihodima s temelja primljenih potpora iz gradskog proračuna za nadoknadu rashoda. Slijedom navedenog iz poslovne promjene prijenosa imovine Gradu Rovinj iskazani su gubici u iznosu od 1.425.532,00 kuna. Zbog prethodno obrazloženog rashodi su bili puno veći u 2015.godini.

3.1.2.1. 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.

Povećanje iznosa intelektualnih usluga za 2016.godinu samo je nominalno povećano ali ne i stvarno, iz razloga što smo ove godine uskladili naš izvještaj sa načinom izvještavanja komercijalne revizije. Tako smo troškove ugovora o dijelu, koji su se nalazili u 2015. u tabeli na stranici br.11 točka 2.5.7. u 2016.godini stavili u tabelu na stranici 10. pod rednim brojem 2.2.3. Tako da u stvarnosti nije došlo do nekih većih odstupanja.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2016. GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2015	2016	
1	2	3	4	5
II	POSLOVNI RASHODI			
2.0.	TROŠKOVI PRODANE ROBE	0	0	0,00
2.1.	TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA	66.389	73.719	111,04
2.1.1.	Utrošeni materijal	25.745	29.381	114,12
2.1.2.	Potrošnja energije	40.644	33.221	81,74
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	0	11.117	0,00
2.2.	TROŠKOVI USLUGA	537.574	586.939	109,18
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske	116.522	120.652	103,54
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	173.677	124.936	71,94
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	216.245	303.726	140,45
2.2.4.	Komunalne usluge	2.378	2.472	103,95
2.2.5.	Ostale usluge	28.752	35.153	122,26
2.3.	AMORTIZACIJA	65.857	90.962	138,12

3.1.2.2. Troškovi zaposlenika

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

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2016. GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2015	2016	
1	2	3	4	5
2.4.	UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA	698.953	780.989	111,74
2.4.1.	Troškovi zaposlenika	656.339	726.139	110,63
2.4.1.1.	Neto Plaće	408.145	440.147	107,84
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	151.871	179.410	118,13
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	96.323	106.582	110,65
2.4.2.	Nanknade troškova i izdaci za ostala materijalna prava zaposlenih	42.614	54.850	128,71
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	11.504	12.854	111,74
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	14.810	13.196	89,10
2.4.2.3.	Regres, darovi djeci, božićnice	16.300	28.800	176,69

3.1.2.3. 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,...

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI D.O.O. ZA 2016.GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2015	2016	
1	2	3	4	5
2.5.	OSTALI TROŠKOVI	286.193	186.180	65,05
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	10.021	14.476	144,46
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe	900	903	100,33
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	14.512	15.979	110,11
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	3.557	4.083	114,79
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	15.196	13.543	89,12
2.5.7.	Naknada Nadzornom odboru i ugovora o djelu	214.028	122.815	57,38
2.5.8.	Troškovi stručne literature, seminari	8.129	14.369	176,76
2.5.9.	Otpis potraživanja	11.919	0	0,00
2.5.10.	Ostali troškovi poslovanja	7.931	12	0,15
2.6.	TROŠKOVI PRENOSA IMOVINE- obrazlo. str. 14	1.425.532,00	0	0,00

3.1.2.4. Financijski rashodi

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. Za 2016. GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2015	2016	
1	2	3	4	5
2.7.	FINANCIJSKI RASHODI	14.009	13.494	96,32
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	14.947	13.244	88,61
2.2.2.	Ostali financijski rashodi	0	250	0,00

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

3.2. BILANCA

3.2.1. AKTIVA

BILANCA NA DAN 31.12.2016.		
AKTIVA	2015.	2016.
DUGOTRAJNA IMOVINA	1.923.340	2.182.430
Nematerijalna imovina	0	477
Materijalna imovina	1.920.140	2.178.753
Financijska imovina - udjel u povezanim društvima	3.200	3.200
KRATKOTRAJNA IMOVINA	458.363	470.749
Novac u banci i blagajni	190.692	140.125
Potraživanja po osnovi prodaje	228.671	310.933
Potraživanja od povezanih poduzetnika	39.000	16.000
Ostala potraživanja	0	3.691
Zalihe	0	0
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	2.332	896
UKUPNO AKTIVA	2.384.035	2.654.075

3.2.1.1. DUGOTRAJNA IMOVINA

3.2.1.1.a. Nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina uključuje softwere i inicijalno se iskazuje po trošku nabave te naknadno po trošku nabave umanjenom za i spravak vrijednosti i umanjenje vrijednosti. Amortizacija je prikazana u računu dobiti i gubitka, te se izračunava linearnom metodom tijekom očekivanog vijeka uporabe. Procijenjeni vijek uporabe su 2 godine.

3.2.1.1.b. Materijalna imovina - nekretnine, postrojenja i oprema

Stavke nekretnina, postrojenja i opreme prikazani su prema trošku nabave ili procijenjenom iznosu umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Trošak nabave uključuje sve izravne troškove koji se mogu pripisati dovođenju sredstva na mjesto i u radno stanje za namjeravanu upotrebu, uključujući i dio troškova zaduživanja za nekretnine, postrojenja i opremu nastalih u razdoblju dok traje izgradnja. Povećanje vrijednosti materijalne imovine desila se iz razloga što je Grad u 2016.godini, izvršio kapitalan prijenos sredstava za realizaciju investicije, izgradnje i uređenja novog poslovnog prostora Coworking na 1.katu objekta u vlasništvu RUBINI-a d.o.o.(poslovna zgrada koja se nalazi na adresi A.Ferri 37a) Radovi su započeti krajem studenog 2016.godine.

Trošak amortizacije tereti račun dobiti i gubitka, a računa se linearnom metodom tijekom procijenjenog očekivanog vijeka uporabe pojedinih stavaka nekretnina, postrojenja i opreme.

Za dugotrajnu materijalnu imovinu utvrđuju se sljedeće stope amortizacije:

	<u>2015.</u>	<u>2016.</u>
- zelenilo	10%	10%
- uredska oprema	50-100%	50-100%

Ne amortiziraju se sredstva u izgradnji dok nisu u uporabi i zemljišta jer se smatra da imaju neograničen vijek trajanja. Zelenilo koje se amortizira, a u vlasništvu je RUBINI-a d.o.o., odnosi se na stabla koja su bila nabavljena tokom perioda 1999-2000.godine, kod realizacije kapitalnih investicija, koje je RUBINI d.o.o. sukladno zaključku Gradskog vijeća realizirao.

Naknadni troškovi priznaju se u knjigovodstveni iznos stavki nekretnina, postrojenja i opreme ili kao posebna imovina samo ako povećavaju buduće ekonomske koristi povezane sa sredstvom te ako će iste pritijecati u Društvo i ako se trošak stavke može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja predstavljaju trošak u računu dobiti i gubitka u razdoblju kada su nastali. Stvari i oprema evidentiraju se kao materijalna imovina sukladno zakonskim propisima ukoliko im je vijek uporabe duži od jedne godine, a pojedinačna nabavna cijena veća od 3.500,00 kuna.

Ulaganja u nekretnine čine zemljište i zgrade koje se drže kako bi se ostvarili prihodi od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti. Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave, a nakon početnog mjerenja ulaganje u nekretnine mjeri se po fer vrijednosti.

3.2.1.1.c. Dugotrajna financijska imovina

Dugotrajnu financijsku imovinu čine udjeli u povezanim poduzećima.

Tabelarni pregled dugotrajne imovine 2016.

Iznosi u kunama	Zemljište	Građevinski objekti	Ulaganja u infrastrukturu	Dugogodišnji nasadi	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno	Nematerijalna imovina	Ulaganje u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST									
Stanje 31. prosinca 2014.	28.575	2.001.514	13.216.861	443.908	233.352	4.473.131	20.397.341	95.623	-
Povećanje imovine (nabava)		-	-	-		88.090	88.090		-
Povećanje vrijednosti za PDV			3.039.878			999.573	4.039.451		
Prijenos s imovine u pripremi	-			(55.080)	88.090	(33.010)			-
Prijenosi		(2.001.514)	(16.256.739)			(5.345.541)	(23.603.794)		2.001.514
Revalorizacija									1.597.598
Stanje 31. prosinca 2015.	28.575	-	-	338.828	321.442	182.243	921.088	95.623	3.599.112
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	-	-	349.334	349.334	716	-
Prijenosi u upotrebu	-	-	-	-	33.497	(33.497)	-	-	-
Otuđenje (prodaja,rashod)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2016.	28.575	-	-	388.828	354.939	498.080	1.270.422	96.339	3.599.112
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI									
Stanje 31. prosinca 2014.	-	2.001.514	13.176.861	341.362	202.646	-	15.762.383	84.302	-
Amortizacija	-			6.001	48.537	-	54.538	11.321	-
Prijenosi	-	(2.001.514)	(13.216.861)	-	-	-	(15.218.375)	-	2.001.514
Stanje 31. prosinca 2015.	-	-	-	347.363	251.183	-	598.546	95.623	2.001.514
Amortizacija	-	-	-	18.241	72.480	-	90.721	239	-
Prijenosi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenje	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2016.	-	-	-	365.604	323.663	-	689.267	95.863	2.001.514
SADAŠNJA VRIJEDNOST									
Stanje 31. prosinca 2016.	28.575	-	-	41.465	70.259	182.243	322.542	-	1.597.598
Stanje 31. prosinca 2016.	28.575	-	-	23.224	31.276	498.080	581.155	477	1.597.598

Nekretnine, postrojenja i oprema i nematerijalna imovina

Prema podacima iz zemljišnih knjiga Društvo je u vlasništvu zemljišta ukupne površine od 18.756 m² (prema podacima iz katastra) i iskazane vrijednosti od 28.575 kn.

Sukladno nalogu Ministarstva financija u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima za 2015. godinu evidentirane su poslovne promjene prijenosa izvršenih ulaganja na objektima od javnog interesa odnosno na nekretninama u vlasništvu Grada Rovinja. (Strana 13.)

U financijskim izvještajima iskazana je vrijednost imovine – nekretnine koje društvo drži da bi ostvario prihode od najma. Početno se ulaganje u nekretninu vrednovalo po trošku nabave te je naknadno izabran model fer vrijednost sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja 7 – ulaganja u nekretnine. Prihodi nastali iz promjene iskazivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine priznato je u računu dobiti i gubitka. (Strana 8.)

3.2.1.2. KRATKOTRAJNA IMOVINA

3.2.1.2.a. Potraživanja temeljem prodaje

Potraživanja temeljem prodaje obuhvaćaju sva potraživanja za izvršene usluge. Potraživanja iz poslovanja i ostala potraživanja se mjere po fer vrijednosti, a naknadno po trošku umanjenom za gubitke od umanjenja vrijednosti. Ispravak vrijednosti dospjelih a nenaplaćenih potraživanja od kupaca obavlja se temeljem saznanja da potraživanje nije u roku naplaćeno odnosno da su nastale okolnosti djelomičnog umanjenja potraživanja.

	2015.	2016.
Potraživanja od kupaca u zemlji	32.902	25.995
Potraživanja od Grada Rovinja	133.752	71.828
Potraživanja od SZP	62.017	213.110
Stanje 31. prosinca	228.671	310.933

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

	2015.	2016.
Dane pozajmice	39.000	16.000
Stanje 31. prosinca	39.000	16.000

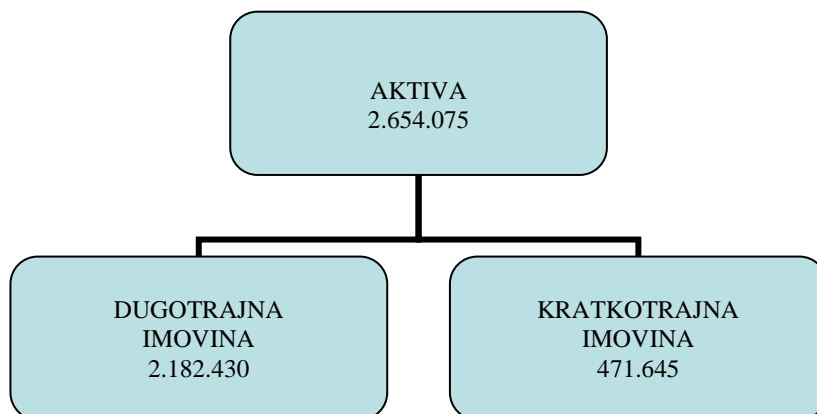
3.2.1.2.c. Novčana sredstva

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca u blagajni i na računima banaka.

Iznosi u kunama	2015.	2016.
Žiro račun	190.692	140.125
Stanje 31. prosinca	190.692	140.125

3.2.1.2.d. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja odnose se na plaćene premije osiguranja koje se prenose na rashode u razdoblju na koje se odnose (896 kn).



Strukturalni prikaz aktive

3.2.2. PASIVA

BILANCA PODUZEĆA RUBINI D.O.O. NA DAN 31.12.2016.		
PASIVA	2015	2016
KAPITAL I REZERVE	1.678.449	1.719.724
REZERVIRANJA	0	0
DUGOROČNE OBVEZE	0	0
KRATKOROČNE OBVEZE	705.586	618.513
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	441.900	287.000
Obveze za predujmove	148	0
Obveze prema dobavljačima	106.896	215.916
Obveze prema zaposlenicima	59.165	45.878
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	83.597	57.549
Ostale kratkoročne obveze	13.880	12.170
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		315.838
UKUPNO PASIVA	2.384.035	2.654.075

Iznos evidentiran u dijelu obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama, odnosi se izričito na pozajmice stambenih zgrada, koje imaju višak likvidnih sredstava, te ih posuđuju RUBINI-u d.o.o., a RUBINI d.o.o. ih posuđuje stambenim zgradama koje nemaju dostatnu likvidnost. Za RUBINI d.o.o. je taj proces što se tiče prihodovnog i rashodovnog dijela skoro neutralan što je vidljivo iz financijskih prihoda i rashoda.

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 2016. godine, te obveze prema državnim institucijama za poreze i doprinose za plaće, ugovore i nadzorni odbor, PDV, te ostale članarine i doprinose.

Na datum bilance 31.12.2016. iskazani su odgođeni prihodi s temelja primljenih potpora iz gradskog proračuna za nadoknadu rashoda koji nisu nastali u poslovnom razdoblju.

3.2.2.1. Obveze prema dobavljačima

	2015.	2016.
Obveze prema dobavljačima	106.896	215.916
Stanje 31. prosinca	106.896	215.916

3.2.2.2. Ostale obveze

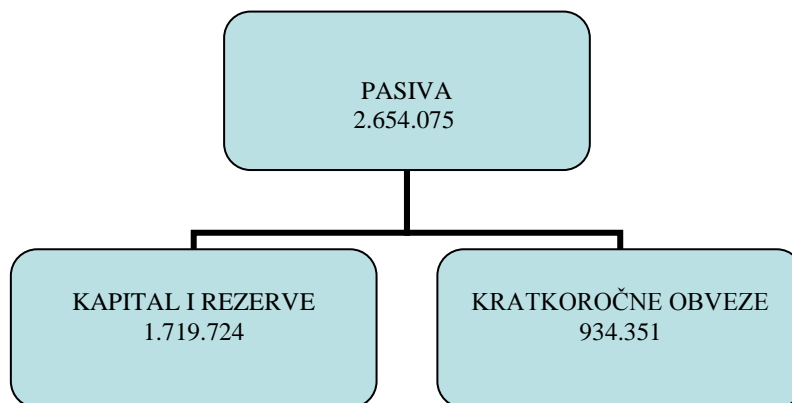
	2015.	2016.
Obveze po ugovoru o djelu	13.880	12.170

Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	59.165	45.878
Obveze za porez na dodanu vrijednost	31.848	22.899
Obveze za porez na dobit	20.567	-
Obveze za poreze i doprinose, članarine	31.183	34.650
Primljeni predujmovi	147	-
Stanje 31. prosinca	156.790	115.597

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

Iznosi u kunama	2015.	2016.
Grad Rovinj	-	315.838
Stanje 31. prosinca	-	315.838

Na datum bilance 31.12.2016. iskazani su odgođeni prihodi s temelja primljenih potpora iz gradskog proračuna za investicijske namjene, odnosno za nadoknadu rashoda koji nisu nastali u poslovnom razdoblju.



Strukturalni prikaz pasive

4. 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 neznatno radi nedostatka financijskih sredstava u Gradu).

Analizirajući bilancu poduzeća vidimo da 82% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 18% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 35% pasive dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 65% pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2016. godine bilježimo značajan pad prihoda od 44% i pad rashoda od 44% u odnosu na proteklu godinu, a razlog navedenih promjena jer revalorizacija imovine u 2015. godini.

Dobit društva poslije oporezivanja iznosi 41.278,00 kn

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.

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I ZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., ROVINJ U 2016.GODINI



portal zgrade G. Garibaldi 8

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

siječanj

sanacija fasade / krova	7.243,75 kn
soboslikarski i ličilački radovi	17.230,25 kn
stolarski radovi	11.915,38 kn
elektroinstalacije	- kn
vodovod i kanalizacija	9.880,00 kn
razni mali popravci i servisi	15.525,00 kn

UKUPNO **61.794,38 kn**

veljača

sanacija fasade / krova	235.672,25 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	357,63 kn
elektroinstalacije	- kn
vodovod i kanalizacija	800,00 kn
razni mali popravci i servisi	14.812,50 kn

UKUPNO **251.642,38 kn**

ožujak

sanacija fasade / krova	117.782,50 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	- kn
elektroinstalacije	987,50 kn
vodovod i kanalizacija	2.020,00 kn
razni mali popravci i servisi	5.562,50 kn

UKUPNO **126.352,50 kn**

travanj

sanacija fasade / krova	120.277,50 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	12.506,00 kn
elektroinstalacije	15.457,50 kn
vodovod i kanalizacija	1.650,00 kn
razni mali popravci i servisi	2.000,00 kn

UKUPNO **151.891,00 kn**

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

svibanj

sanacija fasade / krova	98.642,50 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	10.718,75 kn
elektroinstalacije	- kn
vodovod i kanalizacija	696,25 kn
razni mali popravci i servisi	675,00 kn

UKUPNO **110.732,50 kn**

lipanj

sanacija fasade / krova	48.047,19 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	12.307,25 kn
elektroinstalacije	775,00 kn
vodovod i kanalizacija	1.210,00 kn
razni mali popravci i servisi	4.287,50 kn

UKUPNO **66.626,94 kn**

srpanj

sanacija fasade / krova	13.775,00 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	- kn
elektroinstalacije	25.949,00 kn
vodovod i kanalizacija	2.940,00 kn
razni mali popravci i servisi	2.925,00 kn

UKUPNO **45.589,00 kn**

kolovoz

sanacija fasade / krova	7.180,00 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	1.212,50 kn
elektroinstalacije	3.355,00 kn
vodovod i kanalizacija	12.342,50 kn
razni mali popravci i servisi	- kn

UKUPNO **24.090,00 kn**

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

rujan

sanacija fasade / krova	1.837,50 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	7.316,25 kn
elektroinstalacije	16.921,25 kn
vodovod i kanalizacija	3.960,00 kn
razni mali popravci i servisi	1.625,00 kn
UKUPNO	31.660,00 kn

listopad

sanacija fasade / krova	3.320,00 kn
razni mali popravci i servisi	- kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	312,50 kn
elektroinstalacije	1.147,50 kn
vodovod i kanalizacija	2.130,00 kn
UKUPNO	6.910,00 kn

studeni

sanacija fasade / krova	48.137,50 kn
soboslikarski i ličilački radovi	- kn
stolarski radovi	3.675,00 kn
elektroinstalacije	3.651,25 kn
vodovod i kanalizacija	4.717,50 kn
razni mali popravci i servisi	14.600,00 kn
UKUPNO	74.781,25 kn

prosinac

sanacija fasade / krova	792.925,38 kn
soboslikarski i ličilački radovi	12.375,00 kn
stolarski radovi	23.506,25 kn
elektroinstalacije	- kn
vodovod i kanalizacija	6.925,00 kn
razni mali popravci i servisi	1.081,25 kn
UKUPNO	836.812,88 kn

Tijekom 2016. godine je na zgradama pod upravom obavljeno građevinsko-obrtničkih radova (u skupini većih radova) a u sveukupnoj vrijednosti od **1.788.882,83 kn**

REKAPITULACIJA RADOVA:

MJESEC	VRIJEDNOST(Kn)	postotni udio %
siječanj	61.794,38 kn	3,45%
veljača	251.642,38 kn	14,07%
ožujak	126.352,50 kn	7,06%
travanj	151.891,00 kn	8,49%
svibanj	110.732,50 kn	6,19%
lipanj	66.626,94 kn	3,72%
srpanj	45.589,00 kn	2,55%
kolovoz	24.090,00 kn	1,35%
rujan	31.660,00 kn	1,77%
listopad	6.910,00 kn	0,39%
studen	74.781,25 kn	4,18%
prosinac	836.812,88 kn	46,78%
ukupno	1.788.882,83 kn	100,00%

Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2016.godini

pročelje zgrade Carera
br.100



Direktor
društva:

Mauricio
Božić
dipl.ing.građ.

