

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ

ZA 2017. GODINU

Rovinj, travanj 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 2017. GODINU	5
2.1. Pružanje konzalting usluga.....	5
2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2017. godini.....	6
2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama	7
3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2017. godinu.....	8
3.1. Račun dobiti i gubitka.....	8
3.1.2. Poslovni i financijski prihodi.....	9
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. Financijski rashodi.....	11
3.2. Bilanca.....	12
3.2.1. Aktiva.....	12
3.2.2. Pasiva.....	16
4. ZAKLJUČAK.....	18
5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA 2017.GODINI.....	19
6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2017.GODINU.....	24

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 2017. 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).

Financijski izvještaj za Društvo u 2017. godini sačinjen je temeljem hrvatskog Zakona o računovodstvu (Narodne novine 78/15., 134/15, 120/16). Osoba ovlaštena za zastupanje pripremila je financijske izvještaje u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI), koje objavljuje Odbor za standarde financijskog izvještavanja, tako da daju realnu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

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,
- 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: naplatom pričuve, izradom i dostavom uplatnica i računa za uplatu pričuve, plaćanje računa prispjelih stambenim zgradama, izradom izvješća o godišnjem poslovanju stambenih zgrada, dostavljanjem klijentima otvorene stavke i opomene za neplaćanje pričuve, provođenjem ovršnog postupka u svojstvu opunomoćenika stambene zgrade.

b) Sektor tehničke pripreme bavi se pripremom tehničke dokumentacije za realizaciju izvanrednog ili redovnog održavanja stambene zgrade i to sljedećim: 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) Ured direktora

d) Uprava društva

PRIKAZ ORGANIZACIJSKE SCHEME RUBINI d.o.o.



1.3. Prikaz stalno zaposlenih

U društvu rade trenutno četiri zaposlenika u stalnom radnom odnosu: suradnik sa zadatkom za obavljanje tehničke pripreme dokumentacije za stambene zgrade, potom suradnica koja vodi kompletno računovodstvo stambenih zgrada, tajnica koja zaprima stranke i odgovara na telefonske pozive klijenata, te predsjednik uprave koji obavlja poslove uprave društva, odnosno sve poslove nužne za usluge koje pruža društvo. U toku 2018. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2017.	Broj zaposlenih 2018. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2017 GODINU

2.1. Pružanje konzalting usluga

U 2017. god. u ime suvlasnika zgrada podnijeli smo još 4 zahtjeva za određivanjem građevinske čestice (tzv. "nužna okućnica") – radi se o zgradama gdje zahtjevi nisu bili podneseni i zgradama gdje su zahtjevi bili odbijeni. Nadalje, sukladno Rješenjima o nužnoj okućnici, naručeni su brojni geodetski elaborati (geodetski snimci), elaborate za uspostavu zgrada u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, parcelacijski elaborati. Po provođenju navedenih elaborata u katastru zemljišta, nastavili smo sa postupcima uknjižbe za te zgrade.

RUBINI d.o.o. je tokom 2017. godine obavljao i poslove izvanrednog održavanja stambenih zgrada. To su poslovi koji se na zgradama javljaju u većim vremenskim razmacima kao što su veće sanacije, krovova, fasada, sanacija i izrada novih stepenica i podesta. Za navedene poslove nagrada Upravitelju se regulira anexom Ugovora o upravljanju, temeljem odluka suvlasnika a naplaćuju prema važećem cjeniku Upravitelja. Postupak izvanrednog održavanja zgrade kreće sa pisanom izjavom većine suvlasnika zgrade koji naručuju određeni posao. Nakon navedenog pristupamo izradi detaljnog troškovnika koji se usuglašuje sa suvlasnicima. U slijedećem koraku raspisujemo pozivni natječaj te prikupljamo ponude koje stižu u zatvorenim kuvertama. 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 d.o.o. Treba naglasiti kako su mnogo puta želje suvlasnika daleko veće od mogućnosti.

Razlog tome je cijena minimalne pričuve za redovno održavanje stambenih zgrada koja iznosi 1,53 kn po m², i nije se mijenjala od uspostave upravljanja kao djelatnosti. Tadašnja ali i sadašnja cijena formirana je temeljem odredbi zakona o vlasništvu, kao 0,54% dio vrijednosti njihovog posebnog dijela u odnosu na tadašnju etalonsku vrijednost m² stana u iznosu od 3.400,00 kn. Iako sada etalonska vrijednost iznosi 6.000,00 kn, što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 2,7 kn/m², a iako temeljem čl. 13 Među vlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 2,7 kn/m², suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuju visinu pričuve koja je potrebna za održavanje, što ponekad negativno utječe na mogućnost održavanja jer suvlasnici nisu skloni podizanju cijene pričuve.

Upravo radi toga u RUBINI-u d.o.o. je analizirao poslovanje svih zgrada, i predložio prilikom dostavljanja planova upravljanja zgradom, određenu potrebu korekcija visine pričuve kako bi se željene investicije realizirale.

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 2017.godine

Upravo radi gore navedenih problema djelatnici RUBINI-a d.o.o. su u toku 2017. godine, održali 28 sastanaka suvlasnika na zgradama sa svrhom rješavanja tekućih problema održavanja, 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.

Tijekom 2017. godine izvršeno je 8 sanacija krovova i 4 sanacije fasada, što je uspoređujući iznos uloženi sredstava u veće sanacije po zgradama, nešto više od prethodne godine. Analizirajući protekla razdoblja naglasak tj. interes suvlasnika bio je na sanacijama krovova. Ukupna vrijednost izvršenih radova za stambene zgrade i realizaciju Coworkinga u 2017. godini iznosi 2.341.864,89 kuna. Kompletan pregled radova u iznosima, vrsti i periodu, dani su u prilogu ovog financijskog izvještaja.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2017. godini.

Rubini d.o.o. je sukladno prijedlogu o financijskoj potpori Grada Rovinja-Rovigno, tokom 2017. godine izgradio i uredio prostor za zajednički rad "Co-working" u praznom visokom mansardnom prostoru na adresi Augusto Ferri 37a. Realizacija projekta odvijala se u dvije faze. Prva faza realizirana je krajem 2016. godine, dok je druga faza i opremanje prostora realizirano 2017. godine. Kompletna vrijednost investicije građevinskih radova iznosi 939.703,10 kuna sa PDV-om, odnosno vrijednost opreme 52.950,75 kuna i vrijednost namještaja 246.250,00 kuna.

Novi prostor ima površinu od 190m² od čega 140m² se koristi za konkretne potrebe "Co-workinga", dok ostala površina ima namjenu sanitarnih čvorova, hodnika i stepeništa. Sam prostor "Co-workinga" sadrži 18 radnih jedinica, kuhinju i salu za sastanke. Svaka radna jedinica u prostoru opremljena je sa radnim stolom, ormarićem s ključem, printerom i scennerom, a svi korisnici radnih jedinica mogu koristiti i veliku salu za sastanke.

Realizacija i cilj "Co-workinga" je ne samo zapošljavati i umrežavati mlade stručnjake iz Rovinja, već pokušati napraviti jednu širu mrežu nezavisnih znanstvenika, stručnjaka i umjetnika, koji bi na nivou regije u Europi mogli surađivati međusobno, raditi i stvarati. Radi se o jednom jedinstvenom prostoru jer se u istoj zgradi već nalazi poduzetnički inkubator, koji je kompatibilan sa "Co-workingom". Sve detaljne informacije mogu se pronaći na našoj web stranici www.rubini.hr

2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je u 2017. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 1.845 financijskih 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 2017. godine, proknjižio više od 60.500 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 32.652 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 128 ovršna postupka zbog neplaćanja pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktiran je predstavnik suvlasnika, koji je dužan pregledati i ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te na taj način isti ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade. Broj potvrđenih faktura tokom 2017. godine popeo se na 5.238.

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 2017. godini prijavljeno je 58 šteta, od čega je naplaćeno 121.214,00 kn. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2017. 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 2016. godinu, tokom 2017. godine povećali smo prihode sa osnove redovnog upravljanja zgradama za 14.949,00 kn ili ugovorili novih 2.324 m² odnosno 5 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 165.472,00 m².

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2017. GODINU

Temeljna financijska izvješća za 2017. godinu, sastavljena su u skladu sa zakonskim propisima, odnosno s odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja i temeljem hrvatskog Zakona o računovodstvu (Narodne novine 78/15., 134/15, 120/16).

3.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2017

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2017. GODINU			
OPIS	Ostvareno	Ostvareno	Index
	2016	2017	
1	2	3	4
Poslovni prihodi	1.775.470	1.767.063	99,53
Prihodi od prodaje	1.377.973	1.442.776	104,70
Ostali poslovni prihodi	397.497	324.287	81,58
Poslovni rashodi	1.718.789	1.703.021	99,08
Troškovi sirovine i materijala	73.719	74.815	101,49
Troškovi usluga	586.939	636.502	108,44
Amortizacija	90.962	62.719	68,95
Troškovi zaposlenika	726.139	643.795	88,66
Ostali troškovi	241.030	280.405	116,34
Troškovi vrijednosnih usklađenja	0	4.785	0,00
Dobit iz poslovanja	56.681	64.042	112,99
Financijski prihodi	19.723	19.149	97,09
Financijski rashodi	13.244	14.271	107,75
Ukupni prihodi	1.795.193	1.786.212	99,50
Ukupni rashodi	1.732.033	1.717.292	99,15
Dobit prije oporezivanja	63.160	68.920	109,12
Porez na dobit	21.885	12.646	57,78
Dobit za godinu	41.275	56.274	136,34

3.1.1. Poslovni i financijski prihodi

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2017. GODINU				
Red.		Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2016	2017	
1	2	3	4	5
I	PRIHODI	1.795.193	1.786.212	99,50
1.1.	Poslovni prihodi	1.775.470	1.767.063	99,53
1.1.1.	Prihodi od dotacija za coworking + investicije	275.817	193.410	70,12
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	474.384	497.043	104,78
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	891.846	906.795	101,68
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgra.	97.341	122.610	125,96
1.1.5.	Prihodi od najma za Inkubator i Coworking	35.934	26.879	74,80
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	148	20.326	0,00
1.2.	Financijski prihodi	19.723	19.149	97,09
1.2.1.	Prihodi od kamata	19.723	19.149	97,09

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 troškova funkcioniranja Coworkinga.

Prihodi od refundacija (čistačice i predstavnici zgrade), predstavljaju naknade za isplaćene ugovore o djelu sa zgrada a plaćene preko RUBINI-a.

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

Ostali prihodi najvećim dijelom se odnose na refakturirane troškove prema zgradama vezano za ishođenje biljega, poštanske troškove, različite potvrde suda i zemljišnih knjiga, potvrde katastra, te potvrde drugih upravnih tijela.

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 ukupni poslovni rashodi u 2017. godini iznose 1.717.292 kn, što je u odnosu na realizirano tokom 2016. godine u iznosu od 1.732.033 kn manje za 0,85%. Ukupni rashodi su uravnoteženi sa prihodima, obzirom da su prihodi u 2017. godini smanjeni za 0,5% obzirom na 2016. godinu.

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.

Smanjeni iznos intelektualnih usluga za 2017.godinu, desio se iz razloga što je veći dio fakturiranih iznosa na poslovima spajanja knjige položenih ugovora i zemljišnih knjiga realiziran tokom 2016. godine. RUBINI d.o.o. je samo posrednik između odvjetnika, geodeta, javnog bilježnika i suda sa jedne strane, odnosno suvlasnika stambene zgrade sa druge, te sve prispjele fakture s navedene osnove prefakturira stambenim zgradama. Povećanje iznosa za tekuće i investiciono održavanje, realizirano je zbog većeg broja manjih izvanrednih održavanja objekata u vlasništvu grada i dijelom radi realizacije Coworkinga.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2017. GODINU				
Red. br.	O P I S	Ostvareno 2016	Ostvareno 2017	I n d e x
1	2	3	4	5
II	POSLOVNI RASHODI			
2.1.	TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA	73.719	81.921	111,13
2.1.1.	Utrošeni materijal	29.381	18.115	61,66
2.1.2.	Potrošnja energije	33.221	56.699	170,67
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	11.117	7.107	0,00
2.2.	TROŠKOVI USLUGA	586.939	629.396	107,23
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske	120.652	111.203	92,17
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	124.936	297.883	238,43
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	303.726	152.838	50,32
2.2.4.	Komunalne usluge	2.472	2.966	119,98
2.2.5.	Ostale usluge	35.153	64.506	183,50
2.3.	AMORTIZACIJA	90.962	62.719	68,95

3.1.2.2. Troškovi zaposlenika

Troškove zaposlenika čine neto plaće, doprinosi i porez iz plaće, doprinosi na plaću, dnevnice i putni troškovi, troškovi lokalne vožnje, naknada za prijevoz na posao i sa posla, regres, otpremnine, darovi djeci i božićnica. U 2017. godini smanjene su obaveze za plaće djelatnika, jer je jedna djelatnica u 2017. godini otišla u mirovinu a iz istog razloga su povećane obaveze u dijelu regresa, otpremnine....., zbog isplate otpremnine djelatnici.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2017. GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2016	2017	
1	2	3	4	5
2.4.	UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA	780.989	720.255	92,22
2.4.1.	Troškovi zaposlenika	726.139	643.795	88,66
2.4.1.1.	Neto Plaće	440.147	387.864	88,12
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	179.410	159.101	88,68
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	106.582	96.830	90,85
2.4.2.	Nanknade troškova i izdaci za ostala materijalna prava zaposlenih	54.850	76.460	139,40
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	12.854	15.089	117,39
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	13.196	12.471	94,51
2.4.2.3.	Regres, otpremnine, darovi djeci, božićnice	28.800	48.900	169,79

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. Povećanje ostalih troškova poslovanja, odnosi se na troškove nadzora elektro radova i građevinskih radova na realizaciji Coworkinga.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI D.O.O. ZA 2017.GODINU				
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2016	2017	
1	2	3	4	5
2.5.	OSTALI TROŠKOVI	186.180	208.730	112,11
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	14.476	8.212	56,73
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe	903	900	99,67
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	15.979	16.430	102,82
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	4.083	3.377	82,71
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	13.543	13.753	101,55
2.5.7.	Naknada Nadzornom odboru	4.616	7.561	163,80
2.5.8.	Naknada za ugovore o djelu	118.199	132.255	111,89
2.5.9.	Troškovi stručne literature, seminari	14.369	7.894	54,94
2.5.10.	Otpis potraživanja	0	4.785	0,00
2.5.11.	Ostali troškovi poslovanja	12	13.063	0,00
2.5.12.	Darovanja	0	500	0

3.1.2.4. Financijski rashodi

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

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. Za 2017. GODINU				
Red. br.	O P I S	Ostvareno 2016	Ostvareno 2017	I n d e x
1	2	3	4	5
2.7.	FINANCIJSKI RASHODI	13.257	14.271	107,65
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	13.244	14.271	107,75
2.2.2.	Ostali financijski rashodi	13	0	0,00

3.2. BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2017. GODINE

3.2.1. AKTIVA

AKTIVA	2016.	2017.
DUGOTRAJNA IMOVINA	2.182.430	2.844.533
Nematerijalna imovina	477	593
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	477	593
Materijalna imovina	2.178.753	2.840.740
Zemljište	28.575	28.575
Građevinski objekti	-	-
Postrojenja i oprema	31.276	69.162
Biološka imovina	23.224	16.305
Materijalna imovina u pripremi	498.080	182.242
Ulaganje u nekretnine	1.597.598	2.544.456
Dugotrajna financijska imovina	3.200	3.200
Sudjelujući interesi (udjeli)	3.200	3.200
KRATKOTRAJNA IMOVINA	470.749	443.188
Zalihe	-	-
Sirovine i materijal	-	-
Potraživanja	314.624	354.368
Potraživanja od kupaca	310.933	343.169
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	-	7.850
Potraživanja od države i drugih institucija	2.382	2.414
Ostala potraživanja	1.309	935
Kratkotrajna financijska imovina	16.000	9.500
Dani zajmovi	16.000	9.500
Novac u banci i blagajni	140.125	79.320
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	896	-
UKUPNO AKTIVA	2.654.075	3.287.721

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 ispravak 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 2017. 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 završeni krajem rujna 2017. 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>2016.</u>	<u>2017.</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 2017.

Iznosi u kunama	Zemljište	Dugogodišnji nasadi	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno	Nematerijalna imovina	Ulaganje u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2015.	28.575	388.828	261.461	182.243	861.107	95.623	3.599.112
Povećanje imovine (nabava)	-			349.334	349.334	716	-
Prijenos s imovine u pripremi			33.497	(33.497)	-		
Revalorizacija							
Otuđenje (prodaja, rashod)	-				-	-	-
Stanje 31. prosinca 2016.	28.575	388.828	294.958	498.080	1.210.441	96.339	3.599.112
Povećanje imovine (nabava)	-			724.819	724.819	-	-
Prijenosi u upotrebu			92.377	(1.040.657)	(948.280)	1.422	946.858
Otuđenje (prodaja, rashod)	-		(79.282)		(79.282)	(5.600)	-
Stanje 31. prosinca 2017.	28.575	388.828	308.053	182.242	907.698	92.161	4.545.970
		417.403		182.242			
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI							
Stanje 31. prosinca 2015.	-	347.363	191.199	-	538.562	95.623	2.001.514
Amortizacija	-	18.241	72.480		90.721	239	
Otuđenje	-			-	-	-	-
Stanje 31. prosinca 2016.	-	365.604	263.679	-	629.283	95.862	2.001.514
Amortizacija	-	6.919	54.494		61.413	1.306	
Otuđenje	-		(79.282)	-	(79.282)	(5.600)	-
Stanje 31. prosinca 2017.	-	372.523	238.891	-	611.414	91.568	2.001.514
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2016.	28.575	23.224	31.279	498.080	581.158	477	1.597.598
Stanje 31. prosinca 2017.	28.575	16.305	69.162	182.242	296.284	593	2.544.456

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.

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.

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.

	2016.	2017.
Potraživanja od kupaca u zemlji	25.995	5.783
Potraživanja od Grada Rovinja	71.828	49.734
Potraživanja od SZP	213.110	287.652
Stanje 31. prosinca	310.933	343.169

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

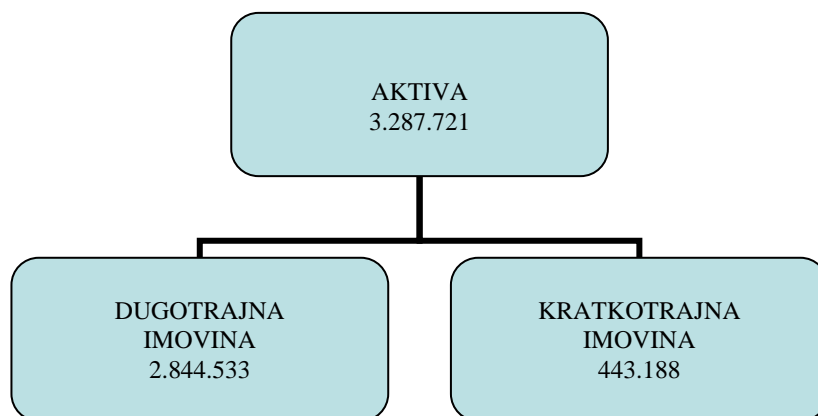
Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

Iznosi u kunama	2016.	2017.
Dane pozajmice	16.000	9.500
Stanje 31. prosinca	16.000	9.500

3.2.1.2.c. Novčana sredstva

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

	2016.	2017.
Žiro račun	140.125	79.320
Stanje 31. prosinca	140.125	79.320



Strukturni prikaz aktive

3.2.2. PASIVA NA DAN 31.12.2017.

PASIVA	2016.	2017.
KAPITAL I REZERVE	1.719.724	1.775.998
Temeljni (upisani) kapital	1.123.000	1.123.000
Kapitalne rezerve	29.000	29.000
Zadržana dobit	526.449	567.724
Dobit poslovne godine	41.275	56.274
REZERVIRANJA	-	-
Druga rezerviranja	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	618.513	455.486
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	287.000	199.000
Obveze za predujmove	-	129.487
Obveze prema dobavljačima	215.916	37.789
Obveze prema zaposlenicima	45.878	30.984
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	57.549	50.856
Ostale kratkoročne obveze	12.170	7.370
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHODA BUDUĆEG RAZDOBLJA	315.838	1.056.237
UKUPNO PASIVA	2.654.075	3.287.721

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.

Obaveza za predujmove odnosi se na sredstva, koja Grad s osnove pričuve treba uplatiti na ž.r. stambenih zgrada gdje je Grad suvlasnik. Ta sredstva s osnove mjesečne obaveze pričuve, Grad kompletno prebacuje na ž.r. RUBINI-a d.o.o., a zatim RUBINI d.o.o. kompletno navedena sredstva prebacuje na ž.r. stambenih zgrada gdje je Grad suvlasnik. Sredstva su početkom 2018. godine sukladno dinamici kompletno prenesena.

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

Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja. Primljena sredstva iz proračuna Grada za investicijske namjene, iskazuju se sukladno odredbama Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 14. (vremenska razgraničenja). Kod financijskog izvješćivanja o državnim potporama, prihvaćen je pristup temeljem kojeg se državne potpore priznaju kao prihod tijekom razdoblja i sustavno se koriste za eliminiranje troška materijalne imovine financirane tim sredstvima.

3.2.2.1. Obveze prema dobavljačima

	2016.	2017.
Obveze prema dobavljačima	215.916	37.789
Stanje 31. prosinca	215.916	37.789

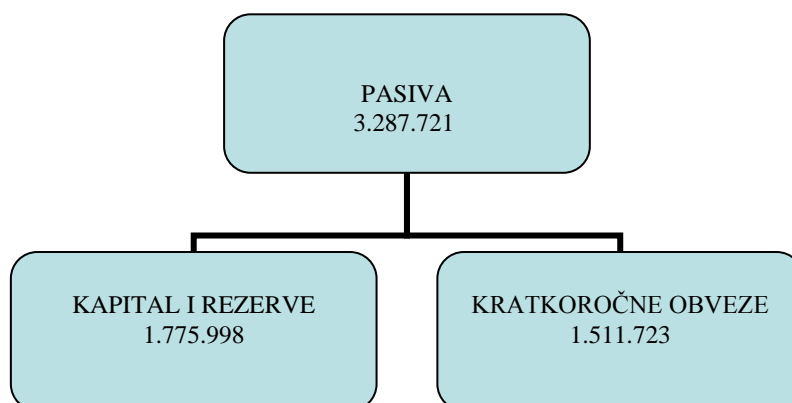
3.2.2.2. Ostale obveze

	2016.	2017.
Obveze po ugovoru o djelu	12.170	7.370
Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	45.878	30.984
Obveze za porez na dodanu vrijednost	22.899	25.027
Obveze za porez na dobit	-	-
Obveze za poreze i doprinose, članarine	34.650	25.829
Primljeni predujmovi	-	-
Stanje 31. prosinca	115.597	89.210

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

	2016.	2017.
Grad Rovinj	315.838	1.056.237
Stanje 31. prosinca	315.838	1.056.237

Na datum bilance 31.12.2017. 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

Analizirajući bilancu poduzeća vidimo da 86,52% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 13,48% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 20,42% pasive dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 79,58% pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2017. godini bilježimo minimalan pad prihoda od 0,5% i pad rashoda od 0,85% u odnosu na prethodnu godinu.

Dobit društva poslije oporezivanja iznosi 56.274,00 kn

Poduzeće iz godine u godinu bilježi porast prihoda iz osnovne djelatnosti upravljanja stambenim zgradama, što je i primarni cilj poduzeća.

Temeljni kapital RUBINI d.o.o. ROVINJ iznosi 1.123.000 kuna i jedini član društva je Grad Rovinj.

	2016.	2017.
Upisani kapital	1.123.000	1.123.000
Ostale rezerve	29.000	29.000
Zadržana dobit	526.449	567.724
Dobit tekuće godine	41.275	56.274
Ukupno	1.719.724	1.775.998

**5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM
ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., ROVINJ U 2017.GODINI**



pročelje zgrade na adresi Carera br.27, zgr.č.50. k.o.Rovinj.

U Rovinju, travanj 2018. godine

mjesec	vrsta radova	iznos
siječanj	sanacija fasade / krova	174.164,38 kn
	soboslikarski i ličilački radovi	377.212,50 kn
	stolarski radovi	40.144,00 kn
	elektroinstalacije	52.950,75 kn
	vodovod i kanalizacija	7.830,00 kn
	razni mali popravci i servisi	32.207,50 kn
	UKUPNO	684.509,13 kn
veljača	sanacija fasade / krova	
	stolarski radovi	8.010,00 kn
	vodovod i kanalizacija	1.184,00 kn
	razni mali popravci i servisi	9.181,25 kn
	UKUPNO	18.375,25 kn
ožujak	sanacija fasade / krova	30.675,00 kn
	stolarski radovi	10.793,75 kn
	elektroinstalacije	1.126,25 kn
	vodovod i kanalizacija	6.576,25 kn
	razni mali popravci i servisi	9.644,21 kn
	UKUPNO	58.815,46 kn
travanj	sanacija fasade / krova	250.972,16 kn
	soboslikarski i ličilački radovi	5.150,00 kn
	stolarski radovi	3.070,63 kn
	razni mali popravci i servisi	13.038,50 kn
	UKUPNO	272.231,29 kn
svibanj	sanacija fasade / krova	99.815,63 kn
	soboslikarski i ličilački radovi	
	stolarski radovi	9.876,00 kn
	elektroinstalacije	10.546,63 kn
	vodovod i kanalizacija	14.492,50 kn
	razni mali popravci i servisi	6.910,00 kn
	UKUPNO	141.640,76 kn

mjesec	vrsta radova	iznos
lipanj		
	sanacija fasade / krova	247.562,51 kn
	soboslikarski i ličilački radovi	
	stolarski radovi	22.912,50 kn
	elektroinstalacije	81.956,67 kn
	vodovod i kanalizacija	14.930,00 kn
	razni mali popravci i servisi	4.306,25 kn
	UKUPNO	371.667,93 kn
srpanj		
	soboslikarski i ličilački radovi	19.779,38 kn
	stolarski radovi	14.512,13 kn
	elektroinstalacije	662,50 kn
	vodovod i kanalizacija	1.187,50 kn
	razni mali popravci i servisi	20.412,50 kn
	UKUPNO	56.554,01 kn
kolovoz		
	stolarski radovi	4.508,75 kn
	elektroinstalacije	1.631,25 kn
	razni mali popravci i servisi	23.456,50 kn
	UKUPNO	29.596,50 kn
rujan		
	razni mali popravci i servisi	18.682,50 kn
	soboslikarski i ličilački radovi	11.543,75 kn
	stolarski radovi	890,31 kn
	elektroinstalacije	1.237,50 kn
	vodovod i kanalizacija	1.225,00 kn
	razni mali popravci i servisi	12.317,50 kn
	UKUPNO	45.896,56 kn
listopad		
	razni mali popravci i servisi	36.763,13 kn
	soboslikarski i ličilački radovi	131.375,00 kn
	stolarski radovi	17.656,25 kn
	elektroinstalacije	7.271,25 kn
	vodovod i kanalizacija	375,00 kn
	UKUPNO	193.440,63 kn

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

studeni

soboslikarski i ličilački radovi	7.875,00 kn
stolarski radovi	3.274,50 kn
elektroinstalacije	3.428,75 kn
vodovod i kanalizacija	2.500,00 kn
razni mali popravci i servisi	4.925,00 kn

UKUPNO 212.772,06 kn

prosinac

sanacija fasade / krova	42.750,00 kn
soboslikarski i ličilački radovi	87.000,00 kn
stolarski radovi	53.607,50 kn
elektroinstalacije	300,00 kn
vodovod i kanalizacija	49.182,50 kn
razni mali popravci i servisi	23.525,31 kn

UKUPNO 256.365,31 kn

Tijekom 2017. godine je na zgradama pod upravom obavljeno građevinsko-obrtničkih radova (u skupini većih radova) a u sveukupnoj vrijednosti od **2.341.864,89 kn**

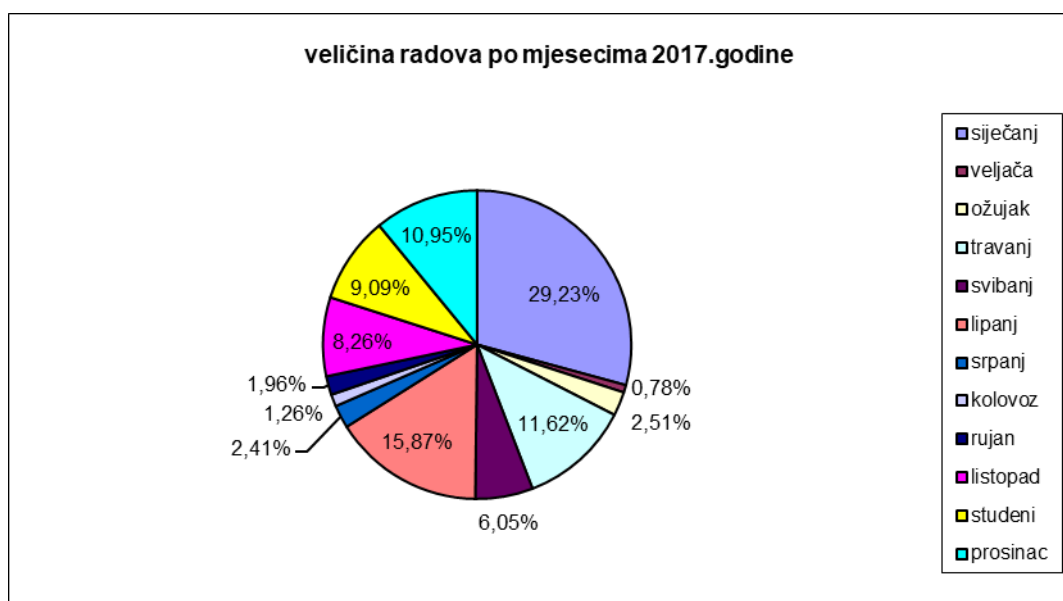


ravni krov zgrade na adresi Franje Iskre 2, Rovinj.

REKAPITULACIJA RADOVA:

MJESEC	VRIJEDNOST(Kn)	postotni udio %
siječanj	684.509,13 kn	29,23%
veljača	18.375,25 kn	0,78%
ožujak	58.815,46 kn	2,51%
travanj	272.231,29 kn	11,62%
svibanj	141.640,76 kn	6,05%
lipanj	371.667,93 kn	15,87%
srpanj	56.554,01 kn	2,41%
kolovoz	29.596,50 kn	1,26%
rujan	45.896,56 kn	1,96%
listopad	193.440,63 kn	8,26%
studenj	212.772,06 kn	9,09%
prosinac	256.365,31 kn	10,95%
ukupno	2.341.864,89 kn	100,00%

Tabela 1.; Rekapitulacija radova u 2017. godini.



IZVOR: Tabela 1.; Rekapitulacija radova u 2017. godini.