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 2013. GODINU

Rovinj, svibanj 2014.

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 2013. GODINU …… 5
2.1. Pružanje konzalting usluga…… 5
2.2.Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2013. godini…….. 6
2.3. Realizacija vlastitih programa…… 6
2.4. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama …… 6

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o za 2013. godinu……7
3.1. Račun dobiti i gubitka……...7
3.1.2. Poslovni i financijski prihodi……8
3.1.3. Poslovni rashodi……9
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…… 11
3.2. Bilanca…… 11
3.2.1. Aktiva…….. 11
3.2.2. Pasiva…… 13

4. POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA…….... 14
4.1. Likvidnost poduzeća ……..……..... 14
4.2. Solventnost poduzeća……..... 15
4.3. Rentabilnost poduzeća……... 15
4.4. Ekonomičnost poslovanja…… 16

5.ZAKLJUČAK……..16

6.IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA.....17

7.IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2013.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 2013. 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,
- Realizacija vlastitih programa
- Poslovi upravljanja stambenim zgradama (prinudni i redovni upravitelj),
- Izvanredno održavanje stambenih zgrada…..,

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 2013. godine, rezultate poslovanja, bilancu, te promjene za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2013.g. sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

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

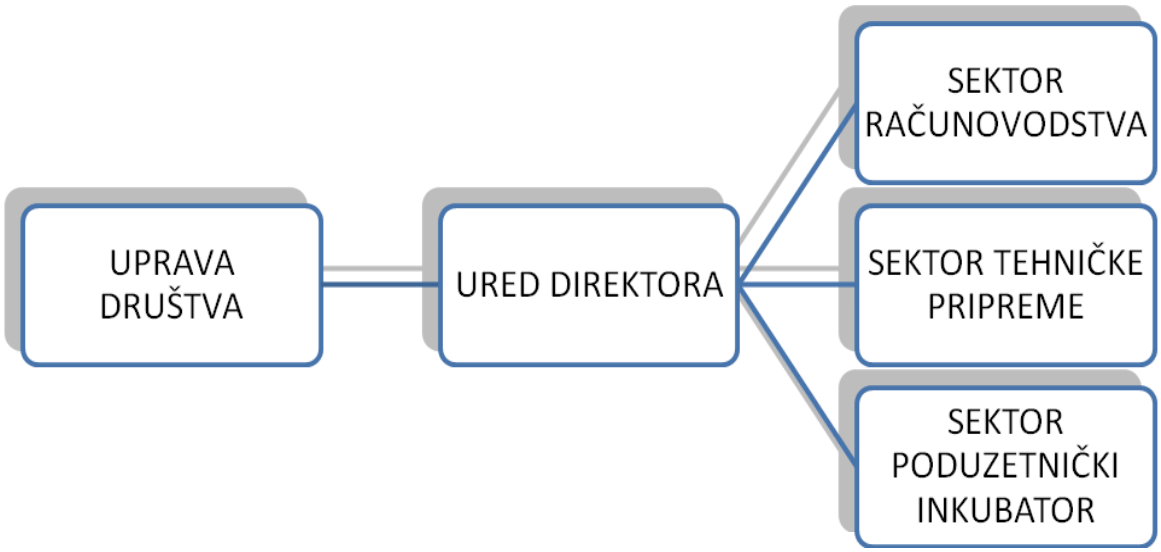
72.40	Izrada baze podataka
*	Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, porezno savjetovanje
74.13	Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja
74.14	Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravlj.
*	Arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
74.40	Promidžba (reklama i propaganda)
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 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 nacrte, provodi postupak nabave za stambenu zgradu, provodi nadzor nad izvršenjem posla, priprema zapisnike o preuzimnju 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 s tambene 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 društa, odnosno sve poslove koji su nužni za usluge koje pruža duštvo.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2013.	Broj radnika 2014. plan
SSS	2	2
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	5	5

STRUKTURA I BROJ VANJSKIH SURADNIKA

Stručna sprema	Broj radnika 2013.	Broj radnika 2014. plan
VŠS	1	1
Ukupno	1	1

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2013 GODINU

2.1. Pružanje konzalting usluga

U 2013. god. u ime suvlasnika zgrada podnijeli smo još 7 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 elaborate (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. Vezano za postupke uknjižbe u zemljišne knjige, protekle je godine konačno riješeno 2 prijedloga za uknjižbu.

Tijekom 2013.godine RUBINI d.o.o. je u ime suvlasnika stambenih zgrada pokrenuo oko 50 ovršnih postupaka. Ovrha se po rješenju o ovrsi koje je izdao javni bilježnik, provodila tek kada je rješenje o ovrsi postalo pravomoćno, a što na zahtjev ovrhovoditelja utvrđivao javni bilježnik. Ovrhovoditelj nakon pravomoćnosti

rješenja o ovrsi nastavljao s postupkom ovrhe na onom predmetu ili imovini ovršenika i na onaj način, kako je to predložio u svom prijedlogu. Ovrha na nekretnini provodila se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine. Izmjenom ovršnog zakona upravitelj koji u ime suvlasnika pokretao ovršni postupak, imao je daleko veći obim posla nego ranije dok su se ovrhe rješavale putem suda, te su iz tog razloga povećani troškovi upravitelja u ime ovršnih radnji, ali je zato naplata potraživanja na ime pričuve povećana.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2013. godini.

Tokom 2013.g. javili smo se na otvoreni javni poziv iz programa „Poduzetnički impuls“, za dodjelu bespovratnih sredstva koje je dodjeljivalo Ministarstvo poduzetništva i obrta za poticaj razvoja poduzetništva i obrtništva. Naše su aktivnosti putem ovog natječaja, bile usmjerena na ishođenja sredstava za realizaciju II faze ili nadogradnju Poduzetničkog inkubatora, sve sukladno ishođenoj građevinskoj dozvoli. Pošto smo u samom natječaju dobili visoke ocijene, koje nažalost nisu bile dovoljne za dobivanje sredstava , realizirali smo sukladno programu drugu varijantu, rekonstrukciju postojećeg krovišta za koju smo izradili projektnu dokumentaciju i troškovnik. Krovište 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 za što su bila osigurana sredstva u razdjelu IV. Upravnog odjel za izgradnju i održavanje objekata pod točkom 4 - 042 – Poduzetnički inkubator.

Tijekom 2013. godine u Poduzetničkom inkubatoru, poslovni prostor napustila su dva poduzetnika prije isteka roka. Jedan je poslovni prostor napustio zbog prestanka poduzetničkog rada a drugi zbog svojevoljne promjene lokacije. Po raspisanom natječaju za slobodne prostore isti su popunjeni novim poduzetnicima i to obrtom Istranova i EX T i M d.o.o.

2.3. Realizacija vlastitih programa

Nakon što smo prošli drugu fazu testiranja u drugoj smo polovici 2013.g. implementirali sustav poslovne suradnje sa Zagrebačkom tvrtkom Redok i račun d.o.o., koja je potpisala s Privrednom bankom Zagreb i Zagrebačkom bankom , ugovor o zajedničkom pružanju usluge i-Račun, i-uplatnice**,** koja građanima elektronički dostavlja račune i popunjene uplatnice izravno u osobni pretinac internetskog bankarstva, te koja omogućuje najekonomičnije izdavanje računa i uplatnica, kao i njihovo znatno jednostavnije i povoljnije plaćanje. RUBINI d.o.o. je kao prvi upravitelj u Hrvatskoj realizirao navedenu uslugu za svoje klijente – suvlasnike stambenih zgrada kojima upravlja. Usluga je puštena u pogon 29.10.2012.g. i otada se razvija i proširuje kroz cijelu 2013.g.Usluga je dostupna svim našim korisnicima koji imaju ugovoreno internet bankarstvo u Privrednoj banci Zagreb i Zagrebačkoj banci, a tokom 2013.g. proširena je mogućnost plaćanja putem internet bankarstva i drugih banaka.

2.4. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama

Jako smo zadovoljni sa postignutim rezultatima vezano za upravljanje stambenim zgradama na području Grada Rovinja. Obzirom na okruženje i svima nam već poznato jako teške gospodarske situacije, RUBINI je u prošloj 2013. g. realizirao

ponajbolje poslovne rezultate od osnivanja poduzeća u vezi redovnog upravljanja zgradama gdje smo obzirom na 2012.g. povećali prihode za 25.468,00 kn ili ugovorili novih 5.800 m2 odnosno 6 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 172.751,00 m2. Naime realizirali smo vrijednost radova za naše suvlasnike zgrada u vrijednosti od 1.452.573,38 kn.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o za 2013. 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 2013. godine, rezultate poslovanja, bilancu, te promjene za poslovnu godinu koja je završila 31. prosinca 2013.g. sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

3.1. Račun dobiti i gubitka

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2013. GODINU			
O P I S	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
	2012	**2013**	
1	**2**	**3**	4
Poslovni prihodi	**2.795.585**	**2.012.520**	**71,99**
Prihodi od prodaje	2.795.585	2.012.520	71,99
Poslovni rashodi	**2.788.793**	**1.997.303**	**71,62**
Troškovi sirovine i materijala	75.349	79.758	105,85
Troškovi usluga	420.270	665.361	158,32
Amortizacuja	1.244.318	300.966	24,19
Troškovi zaposlenika	654.957	576.128	87,96
Ostali troškovi	393.899	375.090	95,22
Dobit iz poslovanja	**6.792**	**15.217**	**224,04**
Financijski prihodi	**22.128**	**23.792**	**107,52**
Financijski rashodi	**11.505**	**12.606**	**109,57**
Ukupni prihodi	**2.817.713**	**2.036.312**	**72,27**
Ukupni rashodi	**2.800.298**	**2.009.909**	**71,77**
Dobit prije oporezivanja	**17.415**	**26.403**	**151,61**
Porez na dobit	10.670	11.913	111,65
Dobit za godinu	**6.745**	**14.490**	**214,83**

3.1.2. Poslovni i financijski prihodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2013. GODINU			
Red.		**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2012**	**2013**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
I	**PRIHODI**	**2.817.713**	**2.036.312**	**72,27**
1.1.	**Poslovni prihodi**	**2.795.585**	**2.012.520**	**71,99**
1.1.1.	Prihodi od dotacija za amortizaciju + INVESTICIJE	1.467.402	555.527	37,86
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	397.231	488.669	123,02
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	765.548	791.017	103,33
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgr.	131.060	129.189	98,57
1.1.5.	Prihodi od refundacije troškova Inkubator	28.378	28.248	99,54
1.1.6.	Izvanredni prihodi	5.966	19.870	333,05
1.2.	**Financijski prihodi**	**22.128**	**23.792**	**107,52**
1.2.1.	Prihodi od kamata, ostali prihodi	22.128	23.792	107,52

Prihod je povećanje ekonomskih koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku priljeva ili povećanja imovine ili smanjenja obveza, kada ti priljevi imaju za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose od strane sudionika u kapitalu.

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 proizvoda i usluga obuhvaćaju prihode od prodaje raznih usluga i consaltinga 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.

Izvanredni prihodi su prihodi nastali kao rezultat dobivenog sudskog spora protiv stanara stambene zgrade.

U 2013. godinu RUBINI d.o.o. Rovinj je ostvario prihode u iznosu od **2.036.312,00 kn**, što iznosi nešto manje od planiranog prihoda za 2013. godinu.

Postotni udjeli raznih prihoda u ukunom prihodu su slijedeći:

- 38,85% - prihodi s osnove upravljanja stambenim zgradama,
- 27,28% - prihodi namijenjeni investicijskom održavanju pojedinih objekata u Gradu, te amortizaciji dugotrajne imovine.
- 24,00% - prihodi od prodaje proizvoda i usluge prema privatnim investitorima te investitoru Gradu
- 6,34% - refundacija troškova za čistačice stambenih zgrada, neutralno za poslovanje RUBINI-a
- 1,38% - prihodi od refundacije troškova Inkubator
- 1,14% - prihodi od kamata
- 0,98% - izvanredni prihodi

Većih razlika između realiziranih prihoda u 2012.g. i ostvarenih prihoda u 2013. g. bilježimo u dijelu prihoda od dotacija za amortizaciju imovine proistekle iz kreditnog odnosa sa Hypo Bankom, dok obzirom na ostvareni prihod u 2013.g. u visini od 2.036.312,00 kn bilježimo pad realiziranog prihoda u odnosu na 2012.g. u visini od 28% iz istog navedenog razloga. Pad prihoda je pad samo u nominalnom iznosu ali ne i u poslovnom smislu. Pad se odnosi na smanjenje odgođenih prihoda koji se uravnotežuju sa troškovima za amortizaciju sukladno MR 20.

3.1.3. Poslovni rashodi

Rashodi su smanjenja ekonomskih koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili iscrpljenja imovine ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, osim onog u svezi s raspodjelom sudionicima u kapitalu.

Ostvareni rashodi u 2013.godini iznose **2.009.909,00 kn**, što u odnosu na realizirane tokom 2012.g. u visini 2.800.298,00 kn predstavlja pad od 28%. Veće razlike u dijelu realiziranih troškova u 2012.g. i ostvarenih troškova u 2013.g. po veličini iznosa desile su se u dijelu investicionog održavanje zbog većeg ulaganja od strane grada preko RUBINI-a i smanjenja troškova s osnove plaće djelatnika, zbog uravnoteženja povećanja drugih zavisnih troškova.

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 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.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2013. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2012**	**2013**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
II	**POSLOVNI RASHODI**	**1.739.937**	**1.046.085**	**60,12**
2.1.	**TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**	**75.349**	**79.758**	**105,85**
2.1.1.	Utrošeni materijal	27.480	32.156	117,02
2.1.2.	Otpis sitnog inventara	10.782	7.039	65,28
2.1.3.	Lož ulje, električna energ.,voda	37.087	40.563	109,37
2.2.	**TROŠKOVI USLUGA**	**420.270**	**665.361**	**158,32**
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske	114.925	119.353	103,85
2.2.2.	Usluge tekuće održa. poslov. pros.	198.640	401.440	202,09
2.2.3.	Intelektualne usluge	83.334	116.553	139,86
2.2.4.	Usklađenje otpisana potraživanja	5.068	0	0,00
2.2.5.	Komunalne usluge	2.702	2.335	86,42
2.2.6.	Ostale usluge	15.601	25.680	164,60
2.3.	**AMORTIZACIJA**	**1.244.318**	**300.966**	**24,19**

3.1.3.2. Troškovi zaposlenika

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

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2013. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2012**	**2013**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.4.	**UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA**	**654.957**	**576.128**	**87,96**
2.4.1.	**Troškovi zaposlenika**	**613.727**	**537.494**	**87,58**
2.4.1.1.	Neto Plaće	379.306	330.597	87,16
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	150.315	135.978	90,46
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	84.106	70.919	84,32
2.4.2.	**Nanknade troškova i izdaci za ostala**	**41.230**	**38.634**	**93,70**
	materijalna prava zaposlenih			
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	9.544	10.490	109,91
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	15.386	12.444	80,88
2.4.2.3.	Regres, darovi djeci, božl.	16.300	15.700	96,32

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, regresi, darovi djeci, 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 2013. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2012**	**2013**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.5.	**OSTALI TROŠKOVI**	**393.899**	**375.090**	**95,22**
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	12.062	5.839	48,41
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe	900	900	100,00
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	12.959	13.171	101,64
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	3.467	3.855	111,19
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	12.846	11.189	87,10
2.5.7.	Naknada Nadzornom odb. i ugovora o djelu	287.668	309.217	107,49
2.5.8.	Troškovi stručne liter., seminari.	21.648	14.005	64,69
2.5.9.	Ostali troškovi poslovanja	42.349	16.914	39,94

3.1.3.4. Financijski rashodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2013. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2012**	**2013**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.6.	**FINANCIJSKI RASHODI**	**11.505**	**12.606**	**109,57**
2.6.1.	Kamate na pozajmice, zatezne ka.	11.505	12.606	109,57

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

3.2. BILANCA

3.2.1. Aktiva

BILANCA NA DAN 31.PROSINCA 2013. GODINE		
AKTIVA	**2012.**	**2013.**
DUGOTRAJNA IMOVINA	**5.063.673**	**4.867.069**
Nematerijalna imovina	33.963	22.642
Materijalna imovina	5.026.510	4.841.227
Financijska imovina - udjel u povezanim društvima	3.200	3.200
KRATKOTRAJNA IMOVINA	**213.921**	**383.970**
Zalihe	16.912	16.912
Potraživanja	46.182	202.778
Financijska imovina	20.500	141.000
Novac u banci i blagajni	130.327	23.280
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	**2.364**	**1.294**
UKUPNO AKTIVA	**5.279.958**	**5.252.333**

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:

	2012.	2013.
- 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 iz amortizirao, 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	72.981	22.642
2.	Poljoprivr. zemljište i zelenilo (grupa 020)	7.837	472.483	333.525	138.958
3.	Građevinski objekti (grupa 030)	236.570	15.218.375	15.014.762	203.613
4.	Oprema (grupe 031,032,033)	45.238	283.620	258.095	25.525
5.	Imovina u pripremi (grupa 034)	-	4.473.131	-	4.473.131
	U K U P N O:	300.966	20.543.232	15.679.963	4.863.869

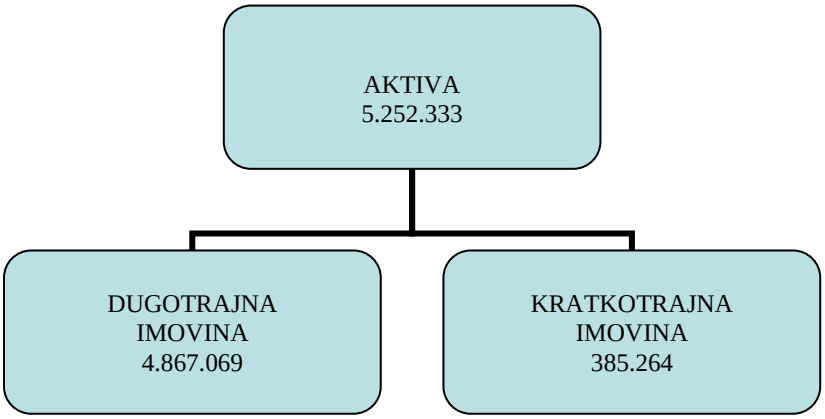
Dugotrajnu financijsku imovinu čine udjeli u povezanim poduzećima.

Kratkotrajna imovina

Zalihe prikazuju stanje robe na skladištu (foto karte grada Rovinja, ulaznice, knjige, plakate i dr. vizualnog centra Batana) koja se iskazuje kao prodajna cijena umanjena za razliku u cijeni, maržu (16.912 kn).

Potraživanja čine potraživanja od povezanih poduzetnika 141.000, potraživanja od kupaca u iznosu od 202.778 kn.

Novčana sredstva predstavljaju sumu stanja žiro računa banaka (23.280 kn).Plaćeni troškovi budućeg razdoblja odnose se na plaćene premije osiguranja koje se prenose na rashode u razdoblju na koje se odnose (1.294kn).



Dijagram br. 1 – strukturni prikaz aktive

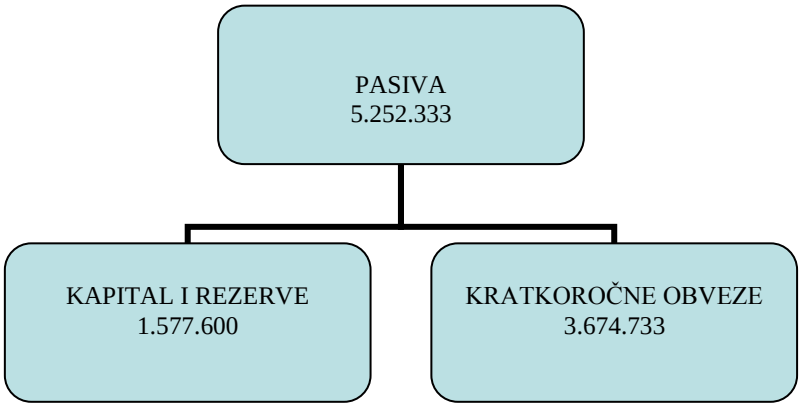
3.2.2. Pasiva

BILANCA NA DAN 31.PROSINCA 2013. GODINE		
PASIVA	**2012.**	**2013.**
KAPITAL I REZERVE	**1.563.110**	**1.577.600**
REZERVIRANJA		
DUGOROČNE OBVEZE		
KRATKOROČNE OBVEZE	**237.559**	**565.594**
Obveze prema bankama i drugim financ. Institucijama		**200.000**
Obveze za predujmove	**85.966**	**32.030**
Obveze prema dobavljačima	**29.007**	**219.794**
Obveze prema zaposlenicima	**34.470**	**32.214**
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	**76.480**	**58.835**
Ostale kratkoročne obveze	**11.636**	**22.721**
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	**3.479.289**	**3.109.139**
UKUPNO PASIVA	**5.279.958**	**5.252.333**

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 2013. 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 – strukturni prikaz pasive

4. POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA

4.1. Likvidnost poduzeća

Likvidnost poduzeća je sposobnost poduzeća da pravovremeno podmiri svoje obveze.

KRATKOTRAJNA IMOVINA	383.970
a) Zalihe	16.912
b) Potraživanja	343.778
c) Novac na računima i blagajna	23.280
d) Troškovi budućeg razdoblja	1.294
KRATKOROČNE OBVEZE	3.674.733

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 =	Novac na računu i blagajna / Kratkoročne obveze x 100 = 0,63 %	(10%)
L2 Quick Ratio =	Novac, potraž. finan.imov. / Kratkoročne obveze x 100 = 10,02 %	(70 – 80%)
L3 Current Ratio =	Kratkotrajna imovina / Kratkoročne obveze x 100 = 10,45 %	(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 (3.109.139 kn), dok se samo mali dio odnosi na tekuće obveze prema dobavljačima, zaposlenima, obveze po ugovorima, nadzorni odbor, te obveze prema državnim institucijama (565.594 kn), te bi realni koeficijent likvidnosti iznosio 68 %.

4.2.Solventnost poduzeća

Solventnost je sposobnost plaćanja svih obveza u roku njihova dospijeća.

$$\text{Koeficijent solventnosti} = \frac{\text{Raspoloživi novac}}{\text{Dospjele obveze}} = \frac{23.280}{565.594} = 0,04$$

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

Prema našem koeficijentu solventnosti od 0,04 poduzeće je insolventno jer na svaku kunu obveza raspolažemo sa 0,04 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 dospijeća.

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:

$$\text{Stopa prinosa vlastitog kapitala} = \frac{\text{Bruto financijski rezultat}}{\text{Ukupni kapital}} \times 100 = \frac{14.490}{1.577.600} \times 100 = 0,92$$

Stopa prinosa od 0,92 znači da je poduzeće na svakih 100 kn uloženog vlastitog kapitala ostvarilo prinos od 0,92 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.

$$\text{Opća ekonomičnost (Eo)} = \frac{\text{Ukupni prihodi}}{\text{Ukupni rashodi}} \times 100 = \frac{2.036.312}{2.009.909} \times 100 = 101,31\%$$

$$\text{Ekonomičnost osnovne aktivnosti (Ep)} = \frac{\text{Poslovni prihodi}}{\text{Poslovni rashodi}} \times 100 = \frac{2.005.520}{1.982.803} \times 100 = 101,15\ \%$$

$$\text{Ekonomičnost financiranja (Ef)} = \frac{\text{Financijski prihodi}}{\text{Financijski rashodi}} \times 100 = \frac{30.792}{27.106} \times 100 = 113,60\ \%$$

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 101,31 %. Ekonomičnost osnovne aktivnosti poduzeća je 101,15 %, dok je u financijskom djelu poduzeće najekonomičnije 113,60%.

5. ZAKLJUČAK

Poslovanje poduzeće RUBINI d.o.o. čiji je vlasnik Grad djelimo 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 93% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 7% čini kratkotrajna imovina (novac, potraživanja i zalihe).

Kratkoročne obveze čine 11% pasive dok odgođeni prihodi (koji se akumuliraju da bi se aktivirali razmjerno sa nastalim troškovima amortizacije u budućim razdobljima) čine 59%.

Kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 30% pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2013. god. bilježimo pad prihoda (28%) i pad rashoda (28%) u odnosu na proteklu godinu. Dobit poslije oporezivanja bilježi porast od 215% u odnosu na prethodnu godinu.

Gledajući strukturu prihoda imamo povećanje prihoda od upravljanja stambenim zgradama, te prihoda od prodaje usluga, te povećanje prihoda od kamata.

U strukturi rashoda neznatno je povećanje materijalnih troškova, te porast troškova usluga i investicijskog održavanja, te smanjenje troškova osoblja, značajno smanjenje troškova amortizacije, te ostalih troškova.

Analizom pokazatelja uspješnosti poslovanja vidimo da je poduzeće nelikvidno, što je posljedica stavljanja u odnos kratkotrajne imovine i kratkotrajnih obveza koje gotovo 85% čine odgođeni prihodi. Vidimo da je poduzeće i insolventno jer na svaku kunu obveza raspolaže sa 0,04 kn novca, a potrebno je min. jedna kuna. Sa druge strane poduzeće je rentabilno jer na svaku kunu uloženog vlastitog kapitala ostvaruje prinos od 0,92 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, te uslugama na osnovu istih, što u ovim teškim ekonomskim uvjetima stavlja poduzeće u onih malo „ozbiljnih“ tvrtki sa uspješnim poslovanjem, koje iz godine u godinu osnažuje svoj položaj na tržištu.

6. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA

IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I
IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA
POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., ROVINJ U 2013.GODINI

Carera 69 dvorišna strana



mjesec	vrsta radova		iznos
siječanj			
	sanacija krova		201.562,16 kn
	sanacija fasade		84.835,00 kn
	bojanje stubišta		- kn
	stolarski radovi		6.764,87 kn
	elektroinstalacije		- kn
	vodovod i kanalizacija		49.373,00 kn
	razni mali popravci i servisi		500,00 kn
	administrativne usluge		- kn
		UKUPNO	**343.035,03 kn**
veljača			
	sanacija krova		73.593,78 kn
	sanacija fasade		- kn
	bojanje stubišta		- kn
	stolarski radovi		- kn
	elektroinstalacije		18.781,25 kn
	vodovod i kanalizacija		8.025,00 kn
	razni mali popravci i servisi		1.375,00 kn
	administrativne usluge		- kn
		UKUPNO	**101.775,03 kn**
ožujak			
	sanacija krova		47.101,88 kn
	sanacija fasade		26.641,25 kn
	bojanje stubišta		- kn
	stolarski radovi		- kn
	elektroinstalacije		7.550,00 kn
	vodovod i kanalizacija		1.875,00 kn
	razni mali popravci i servisi		750,00 kn
	administrativne usluge		- kn
		UKUPNO	**83.918,13 kn**
travanj			
	sanacija krova		124.366,94 kn
	sanacija fasade		- kn
	bojanje stubišta		17.981,25 kn
	stolarski radovi		4.187,50 kn
	elektroinstalacije		- kn
	vodovod i kanalizacija		5.371,50 kn
	razni mali popravci i servisi		750,00 kn
	administrativne usluge		- kn
		UKUPNO	**152.657,19 kn**

mjesec	vrsta radova		iznos

svibanj

sanacija krova		94.511,87 kn
sanacija fasade		40.000,00 kn
bojanje stubišta		2.462,50 kn
stolarski radovi		5.472,13 kn
elektroinstalacije		1.975,00 kn
vodovod i kanalizacija		1.912,50 kn
razni mali popravci i servisi		2.650,00 kn
administrativne usluge		- kn
	UKUPNO	**148.984,00 kn**

lipanj

sanacija krova		124.402,22 kn
sanacija fasade		- kn
bojanje stubišta		18.040,01 kn
stolarski radovi		14.254,62 kn
elektroinstalacije		5.290,00 kn
vodovod i kanalizacija		1.787,50 kn
razni mali popravci i servisi		3.400,00 kn
administrativne usluge		- kn
	UKUPNO	**167.174,35 kn**

srpanj

sanacija krova		3.000,00 kn
sanacija fasade		- kn
bojanje stubišta		21.115,75 kn
stolarski radovi		1.631,25 kn
elektroinstalacije		975,00 kn
vodovod i kanalizacija		55.530,81 kn
razni mali popravci i servisi		12.415,00 kn
administrativne usluge		- kn
	UKUPNO	**94.667,81 kn**

kolovoz

sanacija krova		- kn
sanacija fasade		- kn
bojanje stubišta		6.900,00 kn
stolarski radovi		5.627,50 kn
elektroinstalacije		- kn
vodovod i kanalizacija		1.375,00 kn
razni mali popravci i servisi		2.562,50 kn
administrativne usluge		- kn
	UKUPNO	**16.465,00 kn**

mjesec	vrsta radova		iznos
rujan			
	sanacija krova		26.974,94 kn
	sanacija fasade		- kn
	bojanje stubišta		1.550,00 kn
	stolarski radovi		343,75 kn
	elektroinstalacije		- kn
	elektroinstalacije		1.125,00 kn
	vodovod i kanalizacija		5.360,00 kn
	razni mali popravci i servisi		- kn
	administrativne usluge		15.735,00 kn
		UKUPNO	**51.088,69 kn**
listopad			
	sanacija fasade		4.437,50 kn
	razni mali popravci i servisi		6.308,12 kn
	stolarski radovi		33.440,03 kn
	elektroinstalacije		3.577,49 kn
	vodovod i kanalizacija		1.743,75 kn
	sanacija krova		58.388,75 kn
		UKUPNO	**107.895,64 kn**
studeni			
	sanacija fasade		7.500,00 kn
	sanacija krova		24.155,00 kn
	bojanje stubišta		5.000,00 kn
	stolarski radovi		7.318,75 kn
	elektroinstalacije		- kn
	vodovod i kanalizacija		8.037,50 kn
	razni mali popravci i servisi		11.875,00 kn
	administrativne usluge		9.790,00 kn
		UKUPNO	**73.676,25 kn**
prosinac			
	sanacija krova		73.575,01 kn
	sanacija fasade		- kn
	bojanje stubišta		26.223,75 kn
	stolarski radovi		400,00 kn
	elektroinstalacije		- kn
	vodovod i kanalizacija		3.662,50 kn
	razni mali popravci i servisi		7.375,00 kn
	administrativne usluge		
		UKUPNO	**111.236,26 kn**

Tijekom 2013. godine je na zgradama pod upravom obavljeno građevinsko-obrtničkih radova (u skupini većih radova) a u sveukupnoj vrijednosti od **1.452.573,38 kn**



ravni krov zgrade u Rovinju, Omladinska br.27

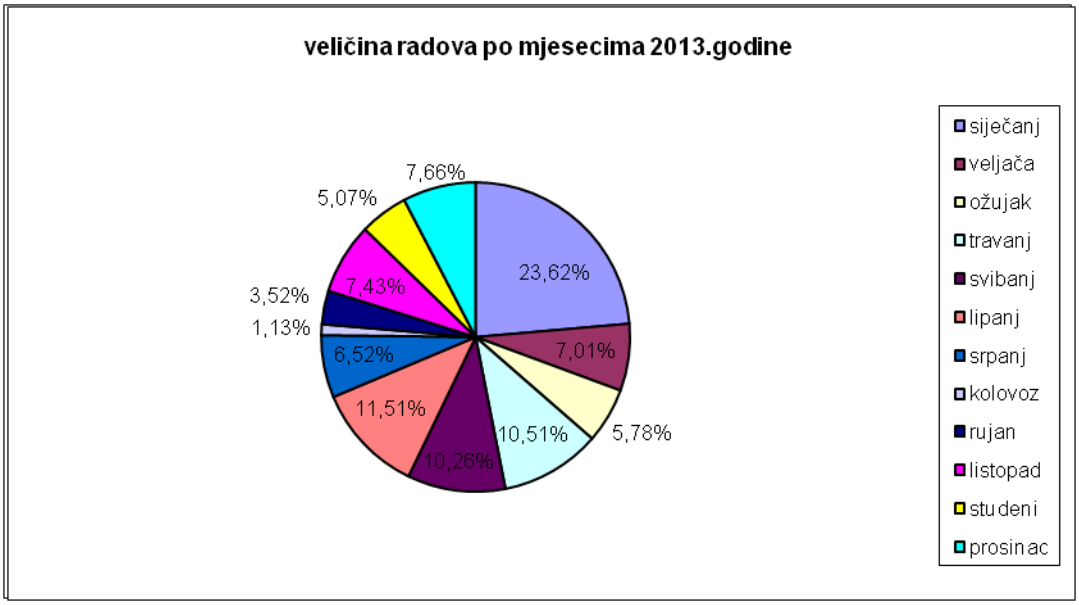
REKAPITULACIJA RADOVA:

MJESEC	VRIJEDNOST(Kn)	postotni udio %
siječanj	343.035,03 kn	23,62%
veljača	101.775,03 kn	7,01%
ožujak	83.918,13 kn	5,78%
travanj	152.657,19 kn	10,51%
svibanj	148.984,00 kn	10,26%
lipanj	167.174,35 kn	11,51%
srpanj	94.667,81 kn	6,52%
kolovoz	16.465,00 kn	1,13%
rujan	51.088,69 kn	3,52%
listopad	107.895,64 kn	7,43%
studeni	73.676,25 kn	5,07%
prosinac	111.236,26 kn	7,66%
ukupno	**1.452.573,38 kn**	**100,00%**

Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2013.godini



kosi krov zgrade u Rovinju, Carera br.2



IZVOR: Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2013.godini

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

NADZORNI ODBOR
Broj:I-_____ /2014.
Rovinj, 05.06.2014.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOM NADZORU NAD VOĐENJEM POSLOVANJA
RUBINI d.o.o. ROVINJ ZA 2013. GODINU

I

Tijekom 2013.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 2013. 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 2013. godinu, Nadzorni odbor na sjednici održanoj dana 05.06.2013.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 2013. godinu, su bilješke uz temeljna financijska izvješća i Izvješće o tijeku novca u 2013. 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 2013. godinu.

Predsjednica Nadzornog odbora
Elida Knežević, dipl.oec.