RESOCONTO FINANZIARIO

DELLA SOCIETÀ COMMERCIALE RUBINI s.r.l. ROVIGNO

PER IL 2018

Rovigno, aprile 2019

I N D I C E :

INTRODUZIONE

1.DATI GENERALI SULLA SOCIETÀ
1.1. Descrizione delle attività
1.2. Schema organizzativo
1.3. Quadro dei dipendenti

2. REALIZZAZIONE DEL PIANO DI LAVORO PER IL 2018
2.1. Prestazione di servizi di consulenza
2.2. Realizzazione di compiti in base alle conclusioni del sindaco e dell'amministrazione municipale della Città di Rovigno – investimenti nel 2018
2.3. Lavori di gestione degli edifici abitativi

3. RESOCONTO FINANZIARIO PER IL 2018
3.1. Conto perdite e profitti
3.1.2. Entrate di gestione e finanziarie
3.1.3. Uscite di gestione
3.1.3.1. Spese delle materie prime e del materiale, spese dei servizi, ammortamento
3.1.3.2. Spese dei dipendenti
3.1.3.3. Altre spese
3.1.3.4. Uscite finanziarie
3.2. Bilancio
3.2.1. Attivo
3.2.2. Passivo

4. CONCLUSIONE

5. RESOCONTO DEI LAVORI EFFETTUATI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI EDIFICI

6. RESOCONTO DELLA REVISIONE PER IL 2018

INTRODUZIONE

L'azienda Rubini s.r.l. di Rovigno è registrata per l'espletamento delle attività abitative e comunali, dei servizi tecnici e professionali, turismo, esportazione e importazione.

La Rubini s.r.l. di Rovigno opera in base al programma annuale di lavoro e alle conclusioni emanate dal Consiglio municipale e dal Sindaco della Città di Rovigno.

Le attività svolte nel 2018 possono essere raggruppate in alcune unità:

- servizi di consulenza per investitori privati e istituzioni di proprietà della Città di Rovigno,
- realizzazione di compiti in base alle Conclusioni del Sindaco e dell'Amministrazione municipale della Città di Rovigno,
- attività di gestione degli edifici abitativi (amministratore coattivo e ordinario).

I resoconti finanziari di base sono redatti conformemente alla Legge sulla contabilità (Gazzetta ufficiale, nn. 78/15, 134/15, 120/16). La persona autorizzata a rappresentarla ha preparato il resoconto finanziario in conformità agli Standard croati di rendicontazione finanziaria (HSFI), che viene pubblicato dal Comitato per gli standard di rendicontazione finanziaria, in modo tale da dare un quadro reale e obiettivo della situazione finanziaria e dei risultati di gestione della Società per tale periodo.

1. DATI GENERALI SULLA SOCIETÀ

La società è stata registrata presso il Tribunale commerciale di Fiume il 23 gennaio 1995 con la seguente ragione sociale: RUBINI s.r.l. PER GLI AFFARI ABITATIVI E COMUNALI, I SERVIZI TECNICI E PROFESSIONALI, IL TURISMO, L'EXPORT-IMPORT, con sede a Rovigno, Riva A. Rismondo 18. La ragione sociale abbreviata è: RUBINI s.r.l.

1.1. Descrizione delle attività

01	Agricoltura, caccia e servizi pertinenti
05	Pesca, vivai e piscine, servizi
22	Editoria e tipografia
37	Riciclaggio
40.20	Produzione gas, distribuzione combustibili gassosi
40.30	Fornitura vapore e acqua calda
41	Raccolta, purificazione e distribuzione acqua
50	Commercio automezzi; riparazione automezzi
51	Commercio all'ingrosso e mediazione nel commercio
52	Commercio al dettaglio, eccetto commercio di motociclette; riparazione di oggetti ad uso personale
55	Pubblici esercizi
61.10.1	Trasporto marittimo e costiero passeggeri
63.22.1	Servizi nel traffico marittimo
63.30	Attività agenzia di viaggio e tour operator
70	Gestione immobili
71.10	Noleggio automobili
71.22	Noleggio imbarcazioni
72.30	Elaborazione dati
72.40	Creazione basi di dati
*	Contabilità e ragioneria, consulenza fiscale
74.13	Ricerche di mercato e sondaggi dell'opinione pubblica
74.14	Consulenza d'affari e di gestione
*	Attività legate all'architettura e l'ingegneria, consulenza tecnica

74.40	Promozione (pubblicità e propaganda commerciale)
74.84	Altre attività in campo d'affari
90	Rimozione acque di scolo, raccolta rifiuti e attività simili
92.1	Attività cinematografiche e video
92.2	Attività radio-televisive
92.3	Altre attività anche nel campo del divertimento
92.4	Attività d'agenzia di stampa
92.62.1	Attività riguardanti i marina

1.2. Schema organizzativo

a) Il Settore contabilità si occupa di registrazione delle attività nei singoli edifici abitativi: riscossione della riserva, stesura e recapito delle bollette e delle fatture per il pagamento della riserva, pagamento delle fatture pervenute agli edifici abitativi, stesura dei resoconti sull'attività annuale degli edifici abitativi, recapito degli ammonimenti per il mancato pagamento della riserva, attuazione del procedimento esecutivo quali procuratori degli edifici abitativi.

b) Il Settore dell'organizzazione tecnica si occupa dei preparativi relativi alla documentazione tecnica per la realizzazione della manutenzione straordinaria oppure ordinaria degli edifici abitativi: redige i preventivi, vari schizzi e schemi, attua il procedimento di acquisto per gli edifici abitativi, attua il controllo della realizzazione dei lavori, prepara i verbali sull'assunzione dei lavori, prepara le richieste di risarcimento per gli edifici abitativi.

c) Ufficio del direttore

d) Direzione della società



1.3. Quadro dei dipendenti, dei collaboratori fissi ed esterni

Nella società lavorano quattro dipendenti in rapporto di lavoro fisso. Un collaboratore con il compito di eseguire i preparativi tecnici della documentazione per gli edifici abitativi, una collaboratrice che si occupa di tutta la contabilità degli edifici abitativi, la segretaria che riceve il pubblico e risponde alle chiamate telefoniche dei clienti, il presidente dell'amministrazione che svolge i lavori d'amministrazione della società, ossia tutti i lavori che sono indispensabili per i servizi che offre la società. Nel 2019 non pianifichiamo nuove assunzioni.

STRUTTURA E NUMERO DI DIPENDENTI

Preparazione professionale	Numero di dipendenti - 2018	Numero di dipendenti – piano 2019
Scuola media superiore	1	1
Laurea breve	1	1
Laurea	2	2
Totale	4	4

2. REALIZZAZIONE DEL PIANO DI LAVORO PER IL 2018

2.1. Prestazione di servizi di consulenza

Durante il 2018 la Rubini ha espletato anche lavori di manutenzione straordinaria dei condomini. Si tratta di lavori che si presentano negli edifici in vari periodi di tempo: riparazioni di tetti, facciate, sostituzione di vecchi infissi, realizzazione di nuove scale. La prestazione dei servizi da parte dell'amministratore prestati viene regolata da un annesso al contratto di amministrazione, in base alle decisioni dei comproprietari, e viene riscossa in base al vigente listino dei prezzi dell'Amministratore. La procedura di manutenzione straordinaria degli edifici inizia con una dichiarazione scritta dei comproprietari degli edifici che commissionano un determinato lavoro. Dopo di che si procede alla stesura di un preventivo spese dettagliato che viene concordato con i comproprietari. In seguito bandiamo un concorso e raccogliamo le offerte che arrivano in buste chiuse. Le offerte vengono aperte dal rappresentante dei comproprietari e in merito viene redatto un verbale. Le offerte vengono analizzate e quindi presentate ai comproprietari tramite il loro rappresentante. Qualora i comproprietari richiedessero la presentazione delle offerte, alla medesima partecipano anche i dipendenti della "Rubini" s.r.l. Bisogna rilevare che spesso i desideri dei comproprietari superano le possibilità.

Nel 2018 abbiamo tenuto 47 riunioni con i comproprietari degli edifici, al fine di risolvere i problemi correnti di manutenzione. Queste riunioni sono state utilizzate anche per la formazione dei comproprietari in materia di amministrazione.

Dopo aver analizzato le riunioni che si sono tenute nei singoli condomini, è stato appurato che questo modo di operare con i comproprietari è molto qualitativo, in quanto molte discordanze tra Amministratore, rappresentante dei comproprietari e comproprietari vengono risolte. In questo modo viene garantita la trasparenza dell'attività dell'Amministratore, il che ha creato la fiducia tra Amministratore e condomini.

Proprio per questi motivi, i dipendenti della Rubini s.r.l. hanno presenziato regolarmente alle consulenze dell'Associazione Amministrazione al fine di scambiarsi le esperienze con altri Amministratori, e hanno acquisito nuove conoscenze e abilità necessarie nel lavoro quotidiano.

Nel 2018 sono state effettuate 12 riparazioni di tetti e 7 riparazioni di facciate, il che confrontando l'importo dei mezzi investiti nelle riparazioni maggiori negli edifici è diminuito rispetto all'anno precedente. Il valore complessivo dei lavori effettuati per gli edifici abitativi nel 2018 ammonta a 2.188.406,18 kn. Inoltre con i partner d'affari che offrono servizi di revisione degli estintori, di revisione degli ascensori, di pulizia delle scale, servizi di spazzacamino, servizi di smaltimento acque, servizi comunali, abbiamo effettuato lavori per un valore di 505.720,90 kn. Il quadro completo dei lavori, con importi, tipo e periodo, è presentato in allegato al presente resoconto finanziario.

Nel 2018 a nome dei condomini abbiamo presentato altre 6 richieste di determinazione delle particelle edificabili – si tratta di edifici per i quali le richieste non erano state presentate e di edifici per i quali le richieste erano state respinte. Inoltre, conformemente agli appositi Decreti sono stati commissionati numerosi elaborati geodetici al fine di registrare gli edifici nell'operato catastale, nei libri fondiari e negli elaborati di parcellazione, a conclusione dei quali abbiamo continuato con i procedimenti di registrazione di tali edifici.

2.2. Realizzazione dei compiti in base alle delibere del sindaco e dell'amministrazione municipale della Città di Rovigno – investimenti nel 2018

In conformità alla proposta di sostegno finanziario della Città di Rovinj-Rovigno, durante il 2018 la "Rubini" s.r.l. ha costruito e sistemato lo spazio per l'attività congiunta "Coworking" negli ambienti vuoti della mansarda situata in Via Augusto Ferri 37a.

Lo spazio del "co-working" contiene 18 unità lavorative, una cucina e una sala riunioni. Ogni unità lavorativa è provvista di scrivania, armadietto, stampante, scanner, mentre tutti i fruitori delle unità lavorative possono utilizzare anche la sala riunioni.

Breve quadro delle attività del Coworking nel 2018:

- Open door (aprile)
- Giornate delle porte aperte dell'incubatore imprenditoriale (Corsi specializzati: Introduzione all'imprenditoria; avvio e finanziamento di un'azienda start-up)
- Summer in Coworkig: Artist talk, piccola fiera d'arte, mostra, che cosa sono i nomadi digitali? (Presentazione di esperienze dei nomadi digitali che viaggiano in tutto il mondo e lavorano nei coworkig…)
- Freelancers week – open door (ottobre)
- Accademia Start up
- Meet up con i partner
- Laboratori sulle industrie nuove e creative

Lo spazio del coworkig a Rovigno viene presentato come uno spazio di buona prassi durante i seguenti eventi:

- Presentazione della conferenza finale Coworkmed (Sul futuro del coworking nel Mediterraneo), Zagabria
- Presentazione del Coworking Rovinj-Rovigno durante il viaggio di studio a Lubiana, Gorizia, Novi Sad e Mokrin (Poligono, istituto Kresnikova, Roglab, Festival invisibile cityes, Mokrin house)
- Presentazione del Coworking al festival "Skopje kreativa" (Macedonia)
- Presentazione del Coworking agli studenti del FET
- Presentazione dell'incubatore e del Coworking all'accademia start up.

Il numero di fruitori dello spazio del Coworking nel 2018 (affitto dell'unità lavorativa e della sala riunioni), 23 diversi fruitori di cui 5 stranieri. Informazioni dettagliate in merito al nostro incubatore imprenditoriale e al coworking sono reperibili sul sito internet www.rubini.hr.

Durante il 2018 nell'incubatore imprenditoriale abbiamo avuto quattro giovani imprenditori che hanno utilizzato i locali al pianterreno conformemente al concorso per le loro attività d'affari. Gli attuali fruitori dei vani sono: Dujmović inženjering s.r.l., Studio Aliento 9 j.d.o.o., Studio di design A.T. e uno studio legale.

2.3. Lavori inerenti l'amministrazione dei condomini

Nell'ambito dei lavori che comprendono la gestione regolare, la Rubini s.r.l. all'inizio del 2018 ha inviato ai rappresentanti dei comproprietari e ai comproprietari 2.068 resoconti finanziari relativi la gestione dei condomini, con tutte le entrate e uscite,

che il rappresentante dei comproprietari ha l'obbligo di presentare agli altri comproprietari durante la riunione. Inoltre, l'azienda Rubini ha registrato più di 61.800 transazioni d'affari sui giroconti dei condomini che amministra e ha rilasciato 33.548 moduli di versamento ossia fatture per il pagamento della riserva e ha attuato 112 procedimenti coattivi per mancato pagamento della riserva. Ad ogni pagamento dal giroconto dell'edificio è stato contattato il rappresentante dei comproprietari il quale aveva l'obbligo di controllare e vidimare la fattura per tutti i lavori che sono stati effettuati sull'edificio, e in questo modo aveva il completo controllo degli andamenti sul giroconto dell'edificio. Il numero di fatture confermate nel 2018 ammontava a 6.743.

Tra questi lavori vanno annoverati pure quelli con l'assicurazione, ossia l'assicurazione degli edifici, la denuncia di eventi dannosi e la riscossione di crediti degli edifici da parte delle case assicuratrici. Nel 2018 sono stati notificati 47 danni, dei quali sono state riscosse 114.283,00 kn. Inoltre, la Rubini s.r.l. durante il 2018 ha espletato tutti i lavori urgenti, come pure tutti i lavori che scaturiscono in base alla Legge sulla tutela dagli incendi (organizzazione del servizio spazzacamini, revisione apparecchiature vigili del fuoco, controllo organizzato dei parafulmini per gli edifici che li possiedono, ecc.) abbiamo effettuato una serie di derattizzazioni e disinfestazione degli ambienti comuni dei condomini (magazzini, legnaie, soffitte).

Rispetto al 2017, nel 2018 abbiamo aumentato le entrate in base all'amministrazione ordinaria degli edifici di 47.260,00 kn oppure abbiamo concordato nuovi 2.825 m2 ossia 7 nuovi edifici. Attualmente amministriamo 168.297,00 m2.

3. RESOCONTO FINANZIARIO PER IL 2018

I resoconti finanziari di base sono stati redatti in conformità alle prescrizioni di legge, ossia alle disposizioni degli Standard croati di rendicontazione finanziaria e in base alla Legge sulla contabilità ("Gazzetta ufficiale", nn.78/15, 134/15 e 120/16).

3.1. Conto dei profitti e delle perdite – 2018

CONTO DEI PROFITTI E DELLE PERDITE			
DESCRIZIONE	Realizzato	Realizzato	Indice
	2017	2018	
1	2	3	4
Entrate di gestione	1.767.063	1.661.523	94,03
Entrate da vendita	1.442.776	1.411.669	97,84
Altre entrate di gestione	324.287	249.854	77,05
Uscite di gestione	1.703.021	1.634.373	95,97
Spese materie prime e materiale	81.921	62.428	76,21
Spese dei servizi	626.396	646.479	102,71
Ammortamento	62.719	51.666	82,38
Spese dei dipendenti	643.795	610.432	94,83
Altre spese	280.405	263.268	93,89
Spese conformazione valore	4.785	0	0,00
Guadagno da attività	64.042	27.150	42,39
Entrate finanziarie	19.149	14.518	75,82
Uscite finanziarie	14.271	17.007	119,17
Totale entrate	1.786.212	1.676.041	93,83
Totale uscite	1.717.292	1.651.380	96,16
Guadagno prima della tassazione	68.920	24.661	35,78
Imposta sul guadagno	12.646	9.886	78,17
Guadagno annuo	56.274	14.775	26,26

3.1.1. Entrate finanziarie e da attività

RESOCONTO FINANZIARIO RUBINI s.r.l. PER IL 2018				
N.		Realizzato	Realizzato	Indice
		2017	2018	
1	2	3	4	5
I	ENTRATE	1.786.212	1.676.041	93,83
1.1.	Entrate di attività	1.767.063	1.661.523	94,03
1.1.1.	Entrate da dotazioni per coworking + investimenti	193.410	102.474	52,98
1.1.2.	Entrate da vendita servizi	497.043	422.587	85,02
1.1.3.	Entrate – amministrazione edifici	906.795	954.055	105,21
1.1.4.	Entrate da rimborsi – addette alle pulizie e rappresentanti edifici	122.610	132.076	107,72
1.1.5.	Entrate da affitto Incubatore e coworking	26.879	38.292	142,46
1.1.6.	Altre entrate	20.326	12.039	59,23
1.2.	Entrate finanziarie	19.149	14.518	75,82
1.2.1.	Entrate da interessi	19.149	14.518	75,82

La percentuale più alta delle entrate è rappresentata dai servizi di amministrazione degli edifici abitativi. Seguono le entrate dalla vendita di servizi che comprendono gli introiti derivanti dalla vendita di svariati servizi e dalla consulenza fornita alla Città e ai condomini. Le entrate dalle dotazioni della Città di Rovigno sono destinate alla manutenzione d'investimento di singoli impianti di proprietà della Città di Rovigno e per coprire le spese di funzionamento del coworking.

Le entrate da rimborsi rappresentano le retribuzioni pagate a terzi dalla Rubini in base a contratti d'opera stipulati a favore dei condomini. Gli introiti dall'affitto e i rimborsi delle spese di gestione dell'Incubatore imprenditoriale e del Coworking rappresentano le entrate dall'affitto dell'incubatore e del Coworking, nonche' le spese per la corrente elettrica e l'acqua che vengono poi pagate dai fruitori dell'incubatore imprenditoriale rispettivamente del Coworking.

Le altre entrate per la maggior parte si riferiscono alle spese rifatturate nei confronti degli edifici in merito all'ottenimento di bolli, spese postali, varie conferme del tribunale e dei libri fondiari, conferme del catasto e certificati di altri organismi amministrativi. Le entrate finanziarie sono costituite dai redditi da interessi su depositi a vista e "cash-pool".

L'aumento delle entrate è stato realizzato nella parte riguardante l'amministrazione dei condomini e dagli introiti dall'affitto per l'incubatore e il coworking.

Le entrate complessive sono leggermente minori in quanto nel 2018 sono diminuite le dotazioni della Città di Rovigno, ossia di cca 90.000,00 kn. Ma in base all'attività di amministrazione dei condomini dal 2000 gli introiti continuano ad aumentare. In confronto al 2017, nel 2018 a tale titolo gli introiti sono aumentati di 47.260,00 kn.

3.1.2. Uscite

Nel 2018 le uscite realizzate ammontavano a 1.634.373 kn, il che, rispetto a quelle realizzate nel 2017 nell'importo di 1.703.021 kn, rappresenta un calo del 4%. Le

uscite complessive sono state equilibrate con le entrate, considerato che le entrate nel 2018 sono diminuite del 5% rispetto al 2017.

3.1.2.1. Spese per materie prime e materiale, spese dei servizi, ammortamento

Le spese materiali comprendono le spese per gli articoli di cancelleria, i detersivi e altri prodotti chimici, la corrente elettrica, l'acqua, il riscaldamento, ecc.

Le spese per servizi comprendono i servizi telefonici, postali, di revisione dell'attrezzatura, dei pagamenti correnti, i servizi contabili e di revisione, i servizi di studi legali e notarili, ecc.

Le spese relative alla manutenzione d'investimento sono rappresentate dalle spese per i lavori eseguiti dagli appaltatori su singoli impianti (sistemazione delle facciate, riparazioni, ristrutturazioni, ecc.).

L'ammortamento comprende l'annullamento parziale dei beni di lunga durata che viene effettuato in base al metodo lineare, per il periodo stimato di durata del bene, in ottemperanza ai tassi previsti per legge.

Per quanto riguarda i servizi intellettuali, la "Rubini" s.r.l. è solo l'intermediario tra l'avvocato, il geodeta, il notaio pubblico e il tribunale da una parte, rispettivamente dei comproprietari degli edifici abitativi dall'altra, e quindi tutte le fatture pervenute sulla suddetta base vengono rifatturate ai condomini. L'altra parte dei servizi intellettuali del valore di 94.135,00 kn riguarda i servizi che vengono offerti direttamente dalla Rubini s.r.l. (avvocato, notaio, revisione, contabilità, manutenzione software). L'aumento dell'importo per la manutenzione corrente e d'investimento è stato realizzato a causa del maggior numero di manutenzioni straordinarie degli edifici di proprietà della città e in parte ai fini della realizzazione del Coworking.

N.	Descrizione	Realizzato 2017	Realizzato 2018	Indice
1	2	3	4	5
I	USCITE			
2.1.	Spese materie prime e materiale	81.921	62.428	76,21
2.1.1.	Spese per materiale	18.115	23.673	130,68
2.1.2.	Consumo energia	56.699	36.837	64,97
2.1.3.	Annullamento inventario minuto	7.107	1.918	0,00
2.2.	SPESE SERVIZI	629.396	646.479	102,71
2.2.1.	Spese di trasporto, postali, telecomunicazioni	111.203	97.839	87,98
2.2.2.	Servizi manutenzione corrente e d'investimento	297.883	362.846	121,81
2.2.3.	Servizi intellettuali	152.838	160.881	105,26
2.2.4.	Servizi comunali	2.966	2.550	85,97
2.2.5.	Altri servizi	64.506	22.363	34,67
2.3.	AMMORTAMENTO	62.719	51.666	82,38

3.1.2.2. Spese per i dipendenti

Le spese per i dipendenti comprendono gli stipendi al netto, il contributo e l'imposta sugli stipendi, i contributi sullo stipendio, le diarie e le spese viaggio, le spese di trasporto al e dal lavoro, le retribuzioni integrative e le tredicesime. Nel 2018 sono diminuiti gli obblighi per gli stipendi dei dipendenti, in quanto un dipendente è stato assente per malattia per lungo tempo. Dopo 43 giorni di permesso per malattia, il versamento dello stipendio va a carico dell'HZZO e quindi ci sono state meno spese per gli stipendi nell'importo di 33.262,00 kune.

RESOCONTO FINANZIARIO RUBINI s.r.l. PER IL 2018				
N.	Descrizione	Realizzato	Realizzato	Indice
		2017	2018	
1	2	3	4	5
2.4.	TOTALE SPESE PER DIPENDENTI	720.255	673.328	93,48
2.4.1.	Spese per i dipendenti	643.795	610.532	94,83
2.4.1.1.	Stipendi al netto	387.864	368.038	94,89
2.4.1.2.	Contributi su stipendi e imposte	159.101	153.250	96,32
2.4.1.3.	Contributi su stipendi	96.830	89.244	92,17
2.4.2.	Rimborso spese e uscite per altri diritti materiali dei dipendenti	76.460	62.796	82,13
2.4.2.1.	Diarie e spese viaggio	15.089	17.704	117,33
2.4.2.2.	Trasporto al e dal lavoro	12.471	11.092	88,94
2.4.2.3.	Retribuzioni integrative, doni per i bambini, tredicesime	48.900	34.000	69,53

3.1.2.3. Altre spese

Le altre spese di gestione comprendono le retribuzioni per il comitato di controllo, le retribuzioni in base a contratti d'opera, le retribuzioni in base a contratto per le addette alle pulizie rimborsate dagli edifici, le retribuzioni integrative, i doni per i bambini, varie quote associative, tasse, contributi, uscite per le pubblicazioni specializzate, nonché seminari, rappresentanza, premi assicurativi, imposta sulla ditta.

RESOCONTO FINANZIARIO RUBINI s.r.l. PER IL 2018				
N.	Descrizione	Realizzato	Realizzato	Indice
		2017	2018	
1	2	3	4	5
2.5.	ALTRE SPESE	208.730	200.472	96,04
2.5.1.	Spese di rappresentanza	8.212	7.967	97,02
2.5.2.	Imposta sulla ditta, tasse varie	900	1.255	139,44
2.5.3.	Spese premi assicurativi	16.430	12.188	74,18
2.5.4.	Contributi: forestali, idrici, HGK	3.377	3.348	99,14
2.5.5.	Servizi bancari e FINA	13.753	13.917	101,19
2.5.6.	Retribuzioni Comitato di controllo	7.561	3.781	50,00
2.5.7.	Retribuzioni contratti d'opera	132.255	148.215	112,07
2.5.8.	Spese pubblicazioni specializzate, seminari	7.894	9.801	124,16
2.5.9.	Annullamento crediti	4.785	0	0,00
2.5.10.	Altre spese di gestione	13.063	0	0,00
2.5.11.	Donazioni	500	0	0,00

3.1.2.4. Uscite finanziarie

Le uscite finanziarie comprendono le uscite da tassi d'interesse dai rapporti bancari e gli interessi di mora.

RESOCONTO FINANZIARIO RUBINI s.r.l. PER IL 2018				
N.	Descrizione	Realizzato	Realizzato	Indice
		2017	2018	
1	2	3	4	5
2.7.	USCITE FINANZIARIE	14.271	17.007	119,17

2.7.1.	Interessi per prestiti, interessi di mora	14.271	13.807	96,75
2.7.2.	Altre uscite finanziarie	0	3.200	0,00

3.2.BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

3.2.1. Attivo

ATTIVO	2017	2018
BENI DI LUNGA DURATA	2.844.533	2.828.853
Beni immateriali	593	-
Concessioni, licenze, software, marchi, servizi e altri diritti	593	-
Beni materiali	2.840.740	2.828.853
Terreni	28.575	28.575
Impianti edilizi	-	-
Attrezzature e installazioni	69.162	64.195
Beni biologici	16.305	9.385
Beni materiali in preparazione	182.242	182.242
Investimento negli immobili	2.544.456	2.544.456
Beni finanziari di lunga durata	3.200	-
Interessi di partecipazione (quote)	3.200	-
BENI DI BREVE DURATA	443.188	418.034
Riserve	-	-
Materie prime e materiale	-	-
Crediti	354.368	334.513
Crediti da acquirenti	343.169	295.936
Crediti dallo stato e da altre istituzioni	10.264	37.753
Altri crediti	935	824
Beni finanziari di breve durata	9.500	20.000
Prestiti concessi	9.500	20.000
Denaro in banca e in cassa	79.320	63.521
Spese pagate periodo a venire	-	-
TOTALE ATTIVO	**3.287.721**	**3.246.887**

3.2.1.1. BENI DI LUNGA DURATA

3.2.1.1.a.Beni immateriali

I beni immateriali comprendono software e vengono presentati in base alle spese d'acquisto e successivamente in base alle spese d'acquisto diminuite della correzione del valore e della riduzione del medesimo. L'ammortamento viene presentato nel conto dei guadagni e delle perdite, e viene calcolato in base al metodo lineare, per il periodo stimato di durata del bene. L'utilizzo è stimato in due anni.

3.2.1.1.b. Beni materiali – immobili, installazioni e attrezzatura

Le voci di bilancio riguardanti gli immobili, le installazioni e le attrezzature sono presentate in base alla spesa d'acquisto oppure all'importo stimato diminuito dell'ammortamento accumulato. Le spese d'acquisto comprendono tutte le spese che si possono aggiungere alla messa in ordine dei mezzi e alla situazione lavorativa per l'utilizzo che si intende fare, compresa anche la parte delle spese di indebitamento per

gli immobili, le installazioni e le attrezzature manifestatesi nel periodo di durata dei lavori di costruzione.

Le spese di ammortamento vanno a carico del conto del guadagno e delle perdite, e vengono calcolate con metodo lineare durante il periodo previsto di utilizzo di singole voce di bilancio riguardanti gli immobili, le installazioni e le attrezzature.

Per i beni di lunga durata sono stati stabiliti i seguenti tassi d'ammortamento:

	2016	2017
Piante	10%	10%
Attrezzatura d'ufficio	50-100%	50-100%

Non vengono ammortizzati i mezzi in costruzione finché non sono in utilizzo e i terreni in quanto si ritiene che abbiano un periodo di durata illimitato. Le piante che vengono ammortizzate e sono di proprietà della Rubini s.r.l. sono alberi acquistati nel periodo 1999-2000, durante la realizzazione degli investimenti capitali che la Rubini s.r.l. ha realizzato conformemente alla conclusione del Consiglio municipale.

Tutte le altre spese di riparazione e manutenzione rappresentano spese nel conto dei guadagni e delle perdite nel periodo in cui si sono manifestate. Cose e attrezzature vengono evidenziate come beni materiali conformemente alle prescrizioni di legge qualora il loro periodo di durata fosse più lungo di un anno, e il singolo prezzo d'acquisto maggiore di 3.500,00 kn.

Gli investimenti negli immobili costituiscono i terreni e gli edifici che si tengono per realizzare entrate da affitti o ai fini dell'aumento del valore di mercato. Gli investimenti negli immobili vengono misurati in base alle spese d'acquisto, e dopo la misurazione iniziale gli investimenti negli immobili vengono valutati in base al "fair value".

3.2.1.1.c Beni finanziari di lunga durata

I beni finanziari di lunga durata dell'importo di 3.200,00 kn sono costituiti dalle quote nell'azienda Asgrad per la quale i mezzi sono stati versati nel 1995 ma a causa dell'inesistenza nel registro commerciale la stessa è stata annullata in conformità alle indicazioni della revisione.

Quadro tabellare beni di lunga durata 2018

Importi in kune	Terreni	Piantagioni	attrezzatura	Beni in prep.	Totale	Beni immateriali	Investimenti negli immobili
VALORE D'ACQUISTO							
Situazione 31 dicembre 2015	**28.575**	**388.828**	**261.461**	**182.243**	**861.107**	**95.623**	**3.599.112**
Aumento beni (acquisto)	-	-		349.334	349.334	716	-
Trasferimento di beni in preparazione	-		33.497	(33.497)			-
Rivalorizzazione							-
Vendita, uscite							
Situazione 31 dicembre 2016	**28.575**	**338.828**	**294.958**	**498.080**	**1.210.441**	**96.339**	**3.599.112**
Aumento beni (acquisto)	-	**-**	-	724.819	724.819	-	-
Trasferimenti in utilizzo	-	-	92.377	(1.040.657)	(948.280)	1.422	946.858
Alienazione (vendita, uscite)	-	**-**	(79.282)	-	(79.282)	(5.600)	-
Situazione 31 dicembre 2018	**28.575**	**388.828**	**308.053**	**182.242**	**907.698**	**92.161**	**4.545.970**
CORREZIONE VALORE							
Situazione 31 dicembre 2015	**-**	**347.363**	**191.199**	-	**538.562**	**95.623**	2.001.514
Ammortamento	-	18.241	72.480	-	90.721	239	-
Alienazione	-	-	-	-		-	
Situazione 31 dicembre 2016	-	**365.604**	**263.679**	-	**629.283**	**95.862**	2.001.514
Ammortamento	-	6.919	54.494	**-**	61.413	1.306	-
Alienazione	-		(79.282)	-	(79.282)	(5.600)	-
Situazione 31 dicembre 2018	-	**372.523**	**238.891**	-	**611.414**	**91.568**	**2.001.514**
VALORE ATTUALE							
Situazione 31 dicembre 2016	**28.575**	**23.224**	**31.279**	**498.080**	**581.158**	**477**	**1.597.598**
Situazione 31 dicembre 2018	**28.575**	**16.305**	**69.162**	**182.242**	**296.284**	**593**	**2.544.456**

Immobili, installazioni, attrezzature e beni immateriali

In base ai dati dai libri fondiari, la Società possiede terreni della superficie complessiva di 18.756 m2 (in base ai dati del catasto) del valore complessivo di 28.575 kn.

Nei resoconti finanziari è stato presentato il valore dei beni – immobili che la società possiede per realizzare entrate d'affitto. L'investimento iniziale nell'immobile è stato valutato in base al costo d'acquisto e successivamente è stato scelto il modello di "fair value" in conformità agli standard croati di rendicontazione finanziaria 7 – investimenti negli immobili. Gli introiti dovuti al cambiamento della presentazione del "fair value" degli investimenti negli immobili sono stati riconosciuti nel conto del guadagno e delle perdite.

3.2.1.2. BENI DI BREVE DURATA

3.2.1.2.a. Crediti in base alla vendita

Comprendono tutti i crediti per i servizi effettuati. I crediti da gestione e di altro tipo si misurano in base al "fair value", e successivamente in base alla spesa diminuita delle perdite dalla riduzione del valore. La correzione del valore dei crediti maturati e non riscossi viene effettuata in base alle cognizioni sul fatto che il credito non è stato riscosso entro i termini ossia che si sono create circostanze di diminuzione parziale dei crediti.

	2017	**2018**
Crediti da acquirenti nel paese	5.783	30.170
Crediti dalla Città di Rovigno	49.734	8.941
Crediti da SZP	287.652	256.825
Situazione 31 dicembre	**343.169**	**295.936**

3.2.1.2.b. Beni finanziari di breve durata

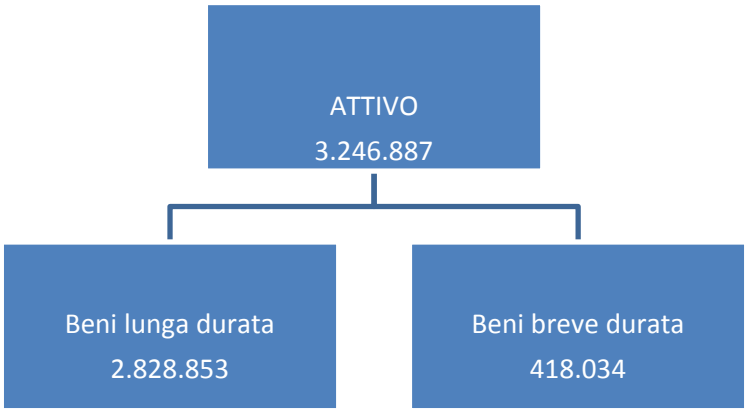
I beni finanziari di breve durata si riferiscono ai prestiti concessi agli edifici abitativi.

	2017	**2018**
Prestiti concessi	9.500	20.000
Situazione 31 dicembre	**9.500**	**20.000**

3.2.1.2.c. Mezzi monetari

Il denaro e gli equivalenti in denaro sono costituiti dal denaro in cassa e sui conti bancari.

Importi in kune	**2017**	**2018**
Giroconto	79.320	63.521
Situazione 31 dicembre	**79.320**	**63.521**



Struttura dell'attivo

3.2.2. PASSIVO AL 31 DICEMBRE 2018

PASSIVO	2017	2018
CAPITALE E RISERVE	1.775.998	1.790.773
Capitale di base (registrato)	1.123.000	1.123.000
Riserve di capitale	29.000	29.000
Guadagno mant.	567.724	623.998
Guadagno anno d'affari	56.274	14.775
PRENOTAZIONI	-	-
Altre prenotazioni	-	-
OBBLIGHI A LUNGO TERMINE	-	-
Obblighi nei confronti delle banche e di altre istituzioni finanziarie	-	-
OBBLIGHI A BREVE TERMINE	455.486	476.355
Obblighi nei confronti delle banche e altre istituzioni finanziarie	199.000	249.000
Obblighi per acconti	129.487	62.941
Obblighi verso i fornitori	37.789	23.818
Obblighi verso i dipendenti	30.984	44.154
Obblighi per imposte, contributi e simili	50.856	89.522
Altri obblighi di breve termine	7.370	6.920
Dilazione di pagamento delle spese ed entrate periodo futuro	1.056.237	979.759
TOTALE PASSIVO	3.287.721	3.246.887

L'importo evidenziato nella parte degli obblighi nei confronti delle banche e di altre istituzioni finanziarie si riferisce espressamente ai prestiti dei condomini che hanno un avanzo di mezzi liquidi, e li danno in prestito alla Rubini s.r.l. che a sua volta li concede in prestito ai condomini che non hanno sufficiente liquidità. Per Rubini s.r.l.

tale procedura, per quanto riguarda la parte delle entrate e delle uscite, è quasi neutrale come si evince dalle entrate e uscite finanziarie.

Gli obblighi per gli anticipi si riferisce ai mezzi che la Città, a titolo di riserva, deve versare sul giroconto degli edifici abitativi di cui è comproprietaria. La Città trasferisce completamente tali mezzi sul giroconto della Rubini s.r.l. che a sua volta li trasferisce sul giroconto dei condomini laddove la Città è comproprietaria. All'inizio del 2018 i mezzi sono stati completamente trasferiti in base ad apposita dinamica.

Gli obblighi nei confronti dei fornitori rappresentano i debiti per la merce, il materiale e i servizi ricevuti in base alle fatture in entrata emesse dai fornitori.

Gli altri debiti a breve termine comprendono gli obblighi di versamento delle retribuzioni in base ai contratti d'opera, nonché delle retribuzioni per il comitato di controllo, quindi l'obbligo di versamento alle istituzioni statali di imposte e contributi relativi agli stipendi, ai contratti e al comitato di controllo, l'IVA e altre quote associative e contributi.

Il pagamento delle spese e delle entrate del periodo a venire è stato dilazionato. I mezzi ricevuti dal bilancio della Città per gli investimenti vengono presentati conformemente alle disposizioni dello Standard croato di rendicontazione finanziaria 14. Nella rendicontazione finanziaria in merito ai sussidi statali, è stato accolto l'approccio in base al quale i sussidi statali vengono riconosciuti come entrata durante il periodo e vengono utilizzati sistematicamente per eliminare le spese dei beni materiali finanziati con tali mezzi.

3.2.2.1. Obblighi nei confronti dei fornitori

	2017	2018
Obblighi nei confronti dei fornitori	37.789	23.818
Situazione 31 dicembre	**37.789**	**23.818**

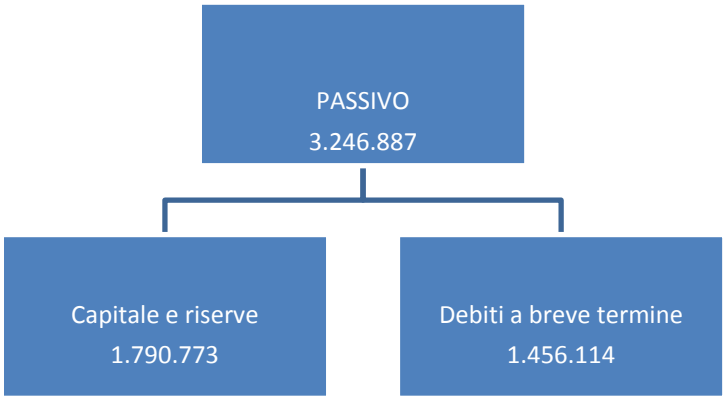
3.2.2.2. Altri obblighi

	2017	2018
Obblighi in base a contratto d'opera	7.370	6.920
Obblighi per stipendi al netto, diarie e retribuzioni	30.984	44.154
Obblighi per imposta sul valore aggiunto	25.027	60.854
Obblighi per imposta sul guadagno	-	-
Obblighi per imposte e contributi, quote associative	25.829	28.668
Anticipi ricevuti	-	-
Situazione 31 dicembre	**89.210**	**140.596**

3.2.2.3. Rinvio del riconoscimento delle entrate

Importi in kune	**2017**	**2018**
Città di Rovigno	1.056.237	979.759
Situazione 31 dicembre	**1.056.237**	**979.759**

In data del bilancio 31 dicembre 2018 sono stati presentati gli introiti dilazionati in base ai sostegni ricevuti dal bilancio cittadino per finalità d'investimento, ossia per il recupero delle uscite che non sono scaturite nel periodo di gestione.



Struttura del passivo

4. CONCLUSIONE

L'attività dell'azienda Rubini s.r.l. che è di proprietà della Città, può essere suddivisa in:

- prestazione di servizi d'amministrazione regolare e coattiva dei condomini,
- nonché di servizi di revisione dei fabbisogni della Città attraverso la manutenzione d'investimento degli impianti.

L'analisi del bilancio dell'azienda ci rivela che il 92,23% della struttura dell'attivo è costituito da beni di lunga durata, mentre il 7,77% è costituito da beni di breve durata (denaro, crediti e riserve).

Gli obblighi a breve termine costituiscono il 55,15% del passivo, mentre la quota di capitale nella struttura del passivo costituisce il 37,03%.

L'analisi del conto perdite e profitti per il 2018 indica un calo delle entrate (6,17%) e delle uscite (3,84%) rispetto all'anno precedente. Questo calo è dovuto alla diminuzione delle dotazioni della Città di Rovigno.

Il profitto dopo la tassazione ammonta a 14.775,00 kn.

Di anno in anno l'azienda registra un aumento delle entrate dalle proprie attività, ossia di amministrazione dei condomini, che è l'obiettivo primario dell'azienda.

Il capitale finanziario della "Rubini" s.r.l. di Rovigno ammonta a 1.123.000,00 kune e l'unico membro della società è la Città di Rovigno.

	2017	**2018**
Capitale registrato	1.123.000	1.123.000
Altre riserve	29.000	29.000
Guadagno mant.	567.724	623.998
Guadagno anno corrente	56.274	14.775
Totale	**1.775.998**	**1.790.773**

5. RESONCONTO SUI LAVORI EFFETTUATI NEL 2018 DALLA RUBINI S.R.L. ROVIGNO



Facciata dell'edificio Via Carera 47, p.e. 72 c.c. Rovigno

1. LAVORI EDILIZI

mese	tipo di lavori		importo
gennaio			
	risanamento facciate / tetto		277.421,25 kn
	lavori di verniciatura		28.312,50 kn
	lavori di falegnameria		90.237,50 kn
	installazioni elettriche		10.008,00 kn
	acquedotto e canalizzazione		17.672,75 kn
	piccole riparazioni		8.657,50 kn
		TOTALE	**432.309,50 kn**

febbraio

risanamento facciate / tetto		42.612,50 kn
lavori di falegnameria		122.525,00 kn
acquedotto e canalizzazione		12.684,00 kn
piccole riparazioni		8.721,75 kn
	TOTALE	**186.543,25 kn**

marzo

risanamento facciate / tetto		129.375,00 kn
lavori di falegnameria	.	32.012,50 kn
installazioni elettriche		1.180,00 kn
acquedotto e canalizzazione		1.250,00 kn
piccole riparazioni		360,00 kn
	TOTALE	**164.177,50 kn**

aprile

risanamento facciate / tetto		279.045,29 kn
lavori di falegnameria		7.820,00 kn
installazioni elettriche		650,00 kn
acquedotto e canalizzazione		1.050,00 kn
	TOTALE	**288.565,29 kn**

maggio

risanamento facciate / tetto		149.274,91 kn
lavori di falegnameria		9.876,00 kn
installazioni elettriche		2.950,00 kn
piccole riparazioni		250,00 kn
	TOTALE	**162.350,91 kn**

mese	tipo di lavori		importo

giugno

risanamento facciate / tetto		106.968,00 kn
lavori di verniciatura		216.690,00 kn
lavori di falegnameria		64.493,75 kn
installazioni elettriche		4.100,00 kn
acquedotto e canalizzazione		8.125,00 kn
piccole riparazioni		4.925,00 kn
	TOTALE	**405.301,75 kn**

luglio

lavori di verniciatura		10.990,00 kn

	lavori di falegnameria		1.422,50 kn
	installazioni elettriche		7.828,50 kn
	acquedotto e canalizzazione		1.075,00 kn
	piccole riparazioni		7.192,50 kn
		TOTALE	**28.508,50 kn**

agosto

	lavori di verniciatura		5.770,00 kn
	lavori di falegnameria		6.325,85 kn
	installazioni elettriche		850,00 kn
	piccole riparazioni		3.912,50 kn
	acquedotto e canalizzazione		1.077,50 kn
		TOTALE	**17.935,85 kn**

settembre

	piccole riparazioni i servisi		450,00 kn
	lavori di verniciatura		11.543,75 kn
	lavori di falegnameria		17.833,75 kn
	installazioni elettriche		4.100,00 kn
	acquedotto e canalizzazione		625,00 kn
	piccole riparazioni		987,50 kn
		TOTALE	**35.540,00 kn**

ottobre

	risanamento facciate / tetto		39.722,36 kn
	piccole riparazioni		5.817,50 kn
	lavori di verniciatura		89.203,75 kn
	lavori di falegnameria		17.656,25 kn
	installazioni elettriche		700,00 kn
	acquedotto e canalizzazione		27.562,50 kn
		TOTALE	**180.662,36 kn**

mese	tipo di lavori		importo

novembre

	risanamento facciate / tetto		161.646,30 kn
	lavori di verniciatura		2.050,00 kn
	lavori di falegnameria		2.250,00 kn
	installazioni elettriche		6.100,00 kn
		TOTALE	**172.046,30 kn**

dicembre

risanamento facciate / tetto		61.626,22 kn
lavori di verniciatura		25.600,00 kn
lavori di falegnameria		21.123,75 kn
installazioni elettriche		3.245,00 kn
acquedotto e canalizzazione		500,00 kn
piccole riparazioni		2.370,00 kn
	TOTALE	**114.464,97 kn**

Nel 2018 negli edifici sotto amministrazione sono stati effettuati lavori edilizi del valore complessivo di **2.188.406,18 kn.**

2. REVISIONI E SERVIZI

REVISIONE ESTINTORI		92,281.74 kn
REVISIONE ASCENSORI		39,594.75 kn
PULIZIA DELLE SCALE		275,769.48 kn
SERVIZI SPAZZACAMINO		34,968.75 kn
SERVIZI SCARICO ACQUE		51,277.22 kn
LAVORI SERVIZIO COMUNALE		11,828.96 kn
	TOTALE REVISIONI E SERVIZI	**505.720.90 kn**

Nel 2018 negli edifici sotto amministrazione sono stati effettuate revisioni e servizi del valore complessivo di **505.720.90 kn.**



Facciata edificio Via Carera 56, p.e. 434 e 435 tutte c.c. Rovigno

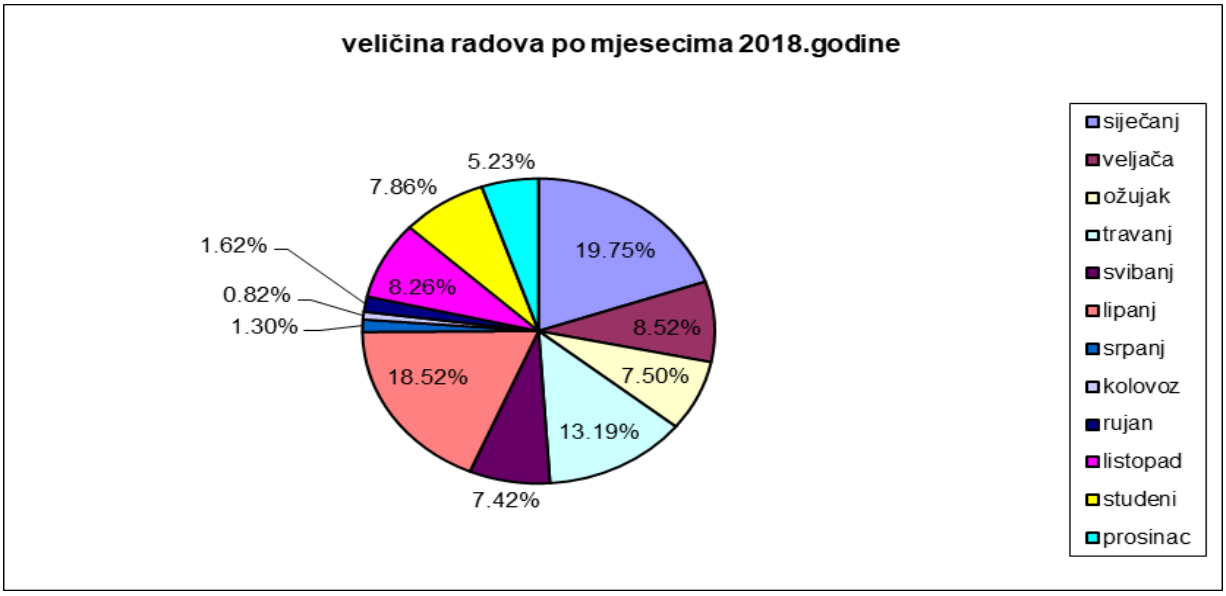
RICAPITOLAZIONE LAVORI:

MESE	VALORE (Kn)	Quota in %
gennaio	432,309.50 kn	19.75%
febbraio	186,543.25 kn	8.52%
marzo	164,177.50 kn	7.50%
aprile	288,565.29 kn	13.19%
maggio	162,350.91 kn	7.42%
giugno	405,301.75 kn	18.52%
luglio	28,508.50 kn	1.30%
agosto	17,935.85 kn	0.82%
settembre	35,540.00 kn	1.62%
ottobre	180,662.36 kn	8.26%
novembre	172,046.30 kn	7.86%
dicembre	114,464.97 kn	5.23%
TOTALE	**2,188,406.18 kn**	**100.00%**

Tabella 1: Reicapitolazione lavori 2018



Dettaglio dell'edificio Via Pietro Ive 2, p.e. 934 e 935 tutte c.c. Rovigno - LUNETTA



FONTE: Tabella 1: Ricapitolazione lavori 2018

	LAVORI EDILIZI	2,188,406.18 kn	81.08%
	REVISIONI E SERVIZI	505,720.90 kn	18.92%
	TOTALE	2,694,127.08kn	100.00%