FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ

ZA 2018. GODINU

Rovinj, travanj 2019.

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 2018. GODINU …… 5
2.1. Pružanje konzalting usluga…… 5
2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2018. godini…… 6
2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama …… 7

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2018. 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 2018.GODINI.....19

6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2018.GODINU.....25

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 2018. 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).

Financiski izvještaj za Društvo u 2018. 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 nacrte, 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 SHEME 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 2019. godine ne planiramo zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2018.	Broj zaposlenih 2019. plan
SSS	**1**	**1**
VŠS	**1**	**1**
VSS	**2**	**2**
Ukupno	**4**	**4**

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2018. GODINU

2.1. Pružanje konzalting usluga

RUBINI d.o.o. je tijekom 2018. 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 s pisanom izjavom većine suvlasnika zgrade koji naručuju određeni posao. Nakon navedenog pristupamo izradi detaljnog troškovnika koji se usuglašuje sa suvlasnicima. U sljedećem 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. Ako suvlasnici zatraže prezentaciju ponuda, prisustvuju i djelatnici RUBINI-a d.o.o. Treba naglasiti kako su mnogo puta želje suvlasnika daleko veće od mogućnosti.

U toku 2018. godine održali smo 47 sastanaka sa suvlasnicima na zgradama, sa svrhom rješavanja tekućih problema održavanja. Ti sastanci su iskorišteni i za edukaciju suvlasnika u svezi s problematikom upravljanja.

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

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

Tijekom 2018. godine izvršeno je 12 sanacija krovova i 7 sanacije fasada, što je uspoređujući iznos uloženih sredstava u veće sanacije po zgradama, nešto manje od protekle godine. Ukupna vrijednost izvanrednih radova za stambene zgrade u 2018.godini iznosi 2.188.406,18 kn. Osim navedenih radova s poslovnim partnerima koji pružaju usluge; servisiranja vatrogasnih aparata, servisiranje dizala, čišćenje stubišta, usluge dimnjačara, usluge odvodnje, usluge komunalnog servisa, izvršili smo ukupno vrijednost radova u iznosu od 505.720,90 kn.

Kompletan pregled radova u iznosima, vrsti i periodu, dani su u prilogu ovog financijskog izvještaja.

U 2018. god. u ime suvlasnika zgrada podnijeli smo još 6 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 s postupcima uknjižbe za te zgrade.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - investicije u 2018. godini.

Rubini d.o.o. je sukladno prijedlogu o financijskoj potpori Grada Rovinja-Rovigno, izgradio i uredio prostor za zajednički rad "Co-working" u praznom visokom mansardnom prostoru na adresi Augusto Ferri 37a.

Sam prostor "Co-workinga" sadrži 18 radnih jedinica, kuhinju i salu za sastanke. Svaka radna jedinica u prostoru opremljena je s radnim stolom, ormarićem s ključem, printerom i scannerom, a svi korisnici radnih jedinica mogu koristiti i veliku salu za sastanke.

Kratak presjek aktivnosti Coworkinga u 2018.g.

- Open door (travanj)
- Dan otvorenih vrata Poduzetnički inkubator (Stručna edukacija: Uvod u poduzetništvo; uspješno pokretanje i financiranje start-up poduzeća)
- Summer in Coworking: Artist talk, mali umjetnički sajam, izložba, što su to digitalni nomadi? (Predstavljanje iskustava digitalnih nomada koji putuju svijetom i rade u coworkinzima…)
- Freelancers week – open door (listopad)
- Start up akademia
- Meet up s partnerima
- Radionice na temu kreativnih i novih industrija

Prostor Coworkinga u Rovinju-Rovigno predstavljen je kao prostor dobre prakse na sljedećim događajima:

- Predstavljanje na panel diskusiji završne konferencije Coworkmed (O budućnosti coworkinga na Mediteranu), Zagreb
- Predstavljanje Coworkinga Rovinj-Rovigno na studijskom putovanju u Ljubljani, Gorizii, Novom Sadu i Mokrinu (Poligon, Institut Kresnikova, Roglab, Festival invisible cityes, Mokrin house ...)
- Predstavljanje Coworkinga na festivalu u Skopje kreativa (Makedonija)
- Predstavljanje Coworkinga studentima sa FET-a
- Predstavljanje Inkubatora i Coworkinga na start-up akademiji.

Broj korisnika Coworking prostora tokom 2018.g. (najam radne jedinice i sale za sastanke)**,** 23 različita korisnika od toga 5 stranaca. Sve detaljne informacije za naš Poduzetnićki inkubator i Coworking mogu se pronaći na našoj web stranici www.rubini.hr

Tijekom 2018. godine u Poduzetničkom inkubatoru, imali smo četiri mlada poduzetnika, koji su koristili prostore u prizemlju sukladno natječaju za svoje poslovne aktivnosti. Trenutni korisnici prostora su Dujmović inženjering d.o.o., Sudio Aliento 9 j.d.o.o., Dizajnerski studio A.T. i jedno odvjetničko društvo.

2.3. Poslovi na upravljanju stambenim zgradama

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je u 2018. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 2.068 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 tijekom 2018. godine, proknjižio više od 61.800 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 33.548 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 112 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 tako isti ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade. Broj potvrđenih faktura tijekom 2018. godine popeo se na 6.743.

U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi s osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. U 2018. godini prijavljeno je 47 šteta, od čega je naplaćeno 114.283,00 kn. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2018. 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 ako su na njoj uočeni nedostaci), obavili smo niz deratizacija i dezinsekciju zajedničkih prostorija zgrada (podrumi, drvarnice, tavanski prostori).

S obzirom na 2017. godinu, tijekom 2018. godine povećali smo prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 47.260,00 kn ili ugovorili novih 2.825 m2 odnosno 7 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 168.297,00 m2.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2018. GODINU

Temeljna financijska izvješća za 2018. 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 2018

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2018. GODINU			
O P I S	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
	2017	**2018**	
1	**2**	**3**	4
Poslovni prihodi	**1.767.063**	**1.661.523**	**94,03**
Prihodi od prodaje	1.442.776	1.411.669	97,84
Ostali poslovni prihodi	324.287	249.854	77,05
Poslovni rashodi	**1.703.021**	**1.634.373**	**95,97**
Troškovi sirovine i materijala	81.921	62.428	76,21
Troškovi usluga	629.396	646.479	102,71
Amortizacija	62.719	51.666	82,38
Troškovi zaposlenika	643.795	610.532	94,83
Ostali troškovi	280.405	263.268	93,89
Troškovi vrijednosnih usklađenja	4.785	0	0,00
Dobit iz poslovanja	**64.042**	**27.150**	**42,39**
Financijski prihodi	**19.149**	**14.518**	**75,82**
Financijski rashodi	**14.271**	**17.007**	**119,17**
Ukupni prihodi	**1.786.212**	**1.676.041**	**93,83**
Ukupni rashodi	**1.717.292**	**1.651.380**	**96,16**
Dobit prije oporezivanja	**68.920**	**24.661**	**35,78**
Porez na dobit	**12.646**	**9.886**	**78,17**
Dobit za godinu	**56.274**	**14.775**	**26,26**

3.1.1. Poslovni i financijski prihodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2018. GODINU			
Red.		Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2017	2018	
1	2	3	4	5
I	PRIHODI	1,786,212	1,676,041	93.83
1.1.	Poslovni prihodi	1,767,063	1,661,523	94.03
1.1.1.	Prihodi od dotacija za coworking + investicije	193,410	102,474	52.98
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	497,043	422,587	85.02
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	906,795	954,055	105.21
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgra.	122,610	132,076	107.72
1.1.5.	Prihodi od najma za Inkubator i Coworking	26,879	38,292	142.46
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	20,326	12,039	59.23
1.2.	Financijski prihodi	19,149	14,518	75.82
1.2.1.	Prihodi od kamata	19,149	14,518	75.82

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, ložač), 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 prefakturirane 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 najma za Inkubator i Coworking

Ukupni prihodi su nešto manji jer su se smanjile dotacije grada Rovinja u 2018.g za cca 90.000,00 kn. No iz osnovne djelatnosti poslovanja Upravljanje stambenim zgradama, od 2000.g. prihodi stalno rastu. U 2018.g obzirom na 2017.g. s te osnove prihodi su porasli za 47.260,00 kn.

3.1.2. Poslovni rashodi

Ostvareni ukupni poslovni rashodi u 2018. godini iznose 1.634.373 kn, što je u odnosu na realizirano tijekom 2017. godine u iznosu od 1.703.021 kn manje za 4%. Ukupni rashodi su uravnoteženi s prihodima, obzirom da su prihodi u 2018. godini smanjeni za 5 % obzirom na 2017. 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.

Što se tiče troškova intelektualnih usluga, RUBINI d.o.o. je jednim dijelom samo posrednik između odvjetnika, geodeta, javnog bilježnika i suda s jedne strane, odnosno suvlasnika stambene zgrade s druge, te sve prispjele fakture s navedene osnove prefakturira stambenim zgradama. Drugi dio intelektualnih usluga u vrijednosti od 94.135,00 kn odnosi se na usluge koje se direktno pružaju RUBINI-u d.o.o. (odvjetnik, bilježnika, revizija, računovodstvo, održavanje software). Povećanje iznosa za tekuće i investiciono održavanje, realizirano je zbog većeg broja manjih izvanrednih održavanja objekata u vlasništvu grada i dijelom radi manjih popravka u Coworkinga i poduzetničkom Inkubatoru.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2018. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2017**	**2018**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
II	**POSLOVNI RASHODI**			
2.1.	**TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**	**81,921**	**62,428**	**76.21**
2.1.1.	Utrošeni materijal	18,115	23,673	130.68
2.1.2.	Potrošnja energije	56,699	36,837	64.97
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	7,107	1,918	0.00
2.2.	**TROŠKOVI USLUGA**	**629,396**	**646,479**	**102.71**
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske, Web	111,203	97,839	87.98
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	297,883	362,846	121.81
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	152,838	160,881	105.26
2.2.4.	Komunalne usluge	2,966	2,550	85.97
2.2.5.	Ostale usluge	64,506	22,363	34.67
2.3.	**AMORTIZACIJA**	**62,719**	**51,666**	**82.38**

3.1.2.2. Troškovi zaposlenika

Troškove zaposlenika čine neto plaće, doprinos i porez iz plaće, doprinosi na plaću, dnevnice i putni troškovi, troškovi lokalne vožnje, naknada za prijevoz na posao i sa posla, regresi, otpremnine, darovi djeci i božićnica. U 2018. godini smanjene su obaveze za plaće djelatnika, jer je jedan djelatnik bio dugo na bolaovanju. Nakon 43 dana bolaovanja, teret isplate bolaovanja ide na račun HZZO, te je zbog toga bio nešto manji trošak za plaće u iznosu od 33.263,00 kn obzirom na 2017.g.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2018. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2017**	**2018**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.4.	**UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA**	**720,255**	**673,328**	**93.48**
2.4.1.	**Troškovi zaposlenika**	**643,795**	**610,532**	**94.83**
2.4.1.1.	Neto Plaće	387,864	368,038	94.89
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	159,101	153,250	96.32
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	96,830	89,244	92.17
2.4.2.	**Naknade troškova i izdaci za ostala**	**76,460**	**62,796**	**82.13**
	materijalna prava zaposlenih			
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	15,089	17,704	117.33
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	12,471	11,092	88.94
2.4.2.3.	Regres, otpremnine, darovi djeci, božićnice	48,900	34,000	69.53

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, predstavnike zgrade, ložaća) sve refundirano od zgrada, razne članarine, takse, komorne doprinose, izdatke za stručnu literaturu, te seminare, reprezentaciju, premije osiguranja, porez na tvrtku

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI D.O.O. ZA 2018.GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2017**	**2018**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.5.	**OSTALI TROŠKOVI**	**208,730**	**200,472**	**96.04**
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	8,212	7,967	97.02
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe,sudske pristojbe	900	1,255	139.44
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	16,430	12,188	74.18
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	3,377	3,348	99.14
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	13,753	13,917	101.19
2.5.7.	Naknada Nadzornom odboru	7,561	3,781	50.00
2.5.8.	Naknada za ugovore o djelu	132,255	148,215	112.07
2.5.9.	Troškovi stručne literature, seminari	7,894	9,801	124.16
2.5.10.	Otpis potraživanja	4,785	0	0.00
2.5.11.	Ostali troškovi poslovanja	13,063	0	0.00
2.5.12.	Darovanja	500	0	0.00

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 2018. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2017**	**2018**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.7.	**FINANCIJSKI RASHODI**	**14,271**	**17,007**	**119.17**
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	14,271	13,807	96.75
2.2.2.	Vrijednost usklađenja financijske imovine	0	3,200	0.00

3.2. BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2018. GODINE

3.2.1. AKTIVA

AKTIVA	**2017.**	**2018.**
DUGOTRAJNA IMOVINA	**2.844.533**	**2.828.853**
Nematerijalna imovina	**593**	**-**
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	593	-
Materijalna imovina	**2.840.740**	**2.828.853**
Zemljište	28.575	28.575
Građevinski objekti	-	-
Postrojenja i oprema	69.162	64.195
Biološka imovina	16.305	9.385
Materijalna imovina u pripremi	182.242	182.242
Ulaganje u nekretnine	2.544.456	2.544.456
Dugotrajna financijska imovina	**3.200**	**-**
Sudjelujući interesi (udjeli)	3.200	-
KRATKOTRAJNA IMOVINA	**443.188**	**418.034**
Zalihe	-	**-**
Sirovine i materijal	-	-
Potraživanja	**354.368**	**334.513**
Potraživanja od kupaca	343.169	295.936
Potraživanja od države i drugih institucija i članova	10.264	37.753
Ostala potraživanja	935	824
Kratkotrajna financijska imovina	**9.500**	**20.000**
Dani zajmovi	9.500	20.000
Novac u banci i blagajni	**79.320**	**63.521**
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	-	-
UKUPNO AKTIVA	**3.287.721**	**3.246.887**

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.

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:

	2016.	2018.
- 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 pritjecati 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 u iznosu od 3.200,00 kn činio je udjel u povezanom poduzeću Asgrad, za koju su sredstva bila uplaćena 1995.g., no zbog nepostojanja u trgovačkom registru ista je otpisana sukladno naputku revizije.

Tabelarni pregled dugotrajne imovine 2018.

Nekretnine, postrojenja i oprema i nematerijalna imovina

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 2018.	**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 2018.	-	**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 2018.	**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.

	2017.	**2018.**
Potraživanja od kupaca u zemlji	5.783	30.170
Potraživanja od Grada Rovinja	49.734	8.941
Potraživanja od SZP	287.652	256.825
Stanje 31. prosinca	**343.169**	**295.936**

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

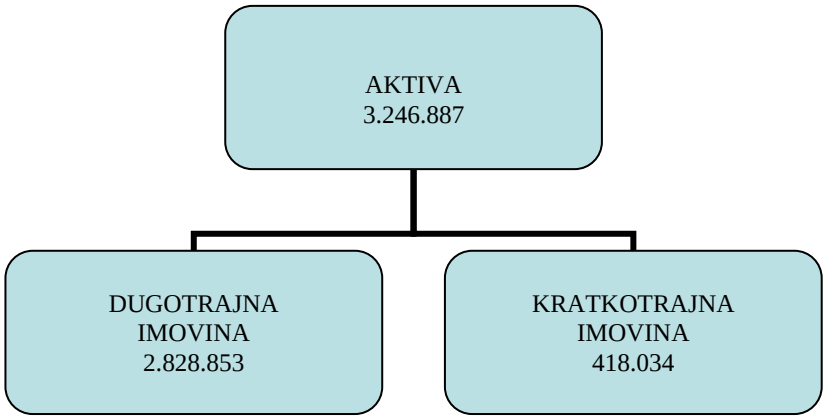
Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

Iznosi u kunama	**2017.**	**2018.**
Dane pozajmice	9.500	20.000
Stanje 31. prosinca	**9.500**	**20.000**

3.2.1.2.c. Novčana sredstva

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

	2017.	**2018.**
Žiro račun	79.320	63.521
Stanje 31. prosinca	**79.320**	**63.521**



Strukturni prikaz aktive

3.2.2. PASIVA NA DAN 31.12.2018.

PASIVA	**2017.**	**2018.**
KAPITAL I REZERVE	**1.775.998**	**1.790.773**
Temeljni (upisani) kapital	1.123.000	1.123.000
Kapitalne rezerve	29.000	29.000
Zadržana dobit	567.724	623.998
Dobit poslovne godine	56.274	14.775
REZERVIRANJA	-	-
Druga rezerviranja	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	**455.486**	**476.355**
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	199.000	249.000
Obveze za predujmove	129.487	62.941
Obveze prema dobavljačima	37.789	23.818
Obveze prema zaposlenicima	30.984	44.154
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	50.856	89.522
Ostale kratkoročne obveze	7.370	6.920
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA		
I PRIHODA BUDUĆEG RAZDOBLJA	**1.056.237**	**979.759**
UKUPNO PASIVA	**3.287.721**	**3.246.887**

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

	2017.	2018.
Obveze prema dobavljačima	37.789	23.818
Stanje 31. prosinca	**37.789**	**23.818**

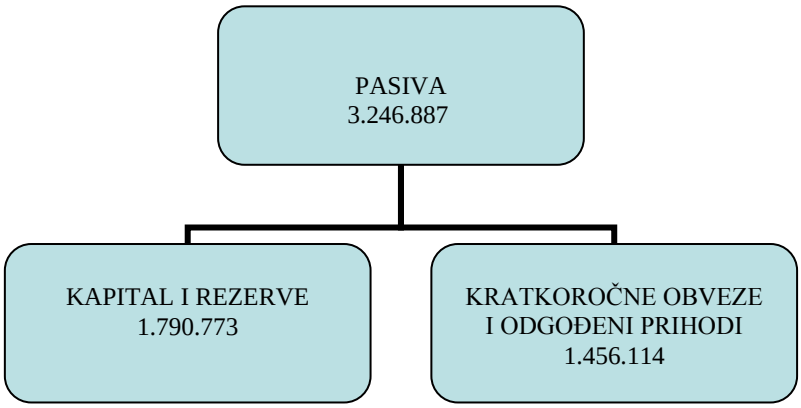
3.2.2.2. Ostale obveze

	2017.	2018.
Obveze po ugovoru o djelu	7.370	6.920
Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	30.984	44.154
Obveze za porez na dodanu vrijednost	25.027	60.854
Obveze za porez na dobit	-	-
Obveze za poreze i doprinose, članarine	25.829	28.668
Primljeni predujmovi	-	-
Stanje 31. prosinca	**89.210**	**140.596**

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

	2017.	2018.
Grad Rovinj	1.056.237	979.759
Stanje 31. prosinca	**1.056.237**	**979.759**

Na datum bilance 31.12.2018. iskazani su odgođeni prihodi s temelja primljenih potpora iz gradskog proračuna za investicijske namjene, odnosno za nadoknadu rashoda koji nisu nastali u poslovnom razdoblju.



Strukturni 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 92,23% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 7,77% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 6,82% pasive dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 55,15% pasive. Odgođeni prihodi budućeg razdoblja čine 37,03 % ukupne pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2018. godini bilježimo pad prihoda od 6,17% i pad rashoda od 3,84% u odnosu na prethodnu godinu. Pad prihoda i rashoda vezan je za smanjenje prihoda od dotacije grada Rovinja-Rovigno.

Dobit društva poslije oporezivanja iznosi 14.775,00 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.

	2017.	**2018.**
Upisani kapital	1.123.000	1.123.000
Ostale rezerve	29.000	29.000
Zadržana dobit	567.724	623.998
Dobit tekuće godine	56.274	14.775
Ukupno	**1.775.998**	**1.790.773**

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI D.O.O. ROVINJ U 2018.G.



Pročelje zgrade Carera br.47, zgr.č.72. k.o.Rovinj

1. GRAĐEVINSKO OBRTNIČKI RADOVI

mjesec	vrsta radova		iznos
siječanj			
	sanacija fasade / krova		277.421,25 kn
	soboslikarski i ličilački radovi		28.312,50 kn
	stolarski radovi		90.237,50 kn
	elektroinstalacije		10.008,00 kn
	vodovod i kanalizacija		17.672,75 kn
	razni mali popravci		8.657,50 kn
		UKUPNO	**432.309,50 kn**
veljača			
	sanacija fasade / krova		42.612,50 kn
	stolarski radovi		122.525,00 kn
	vodovod i kanalizacija		12.684,00 kn
	razni mali popravci		8.721,75 kn
		UKUPNO	**186.543,25 kn**
ožujak			
	sanacija fasade / krova		129.375,00 kn
	stolarski radovi	.	32.012,50 kn
	elektroinstalacije		1.180,00 kn
	vodovod i kanalizacija		1.250,00 kn
	razni mali popravci		360,00 kn
		UKUPNO	**164.177,50 kn**
travanj			
	sanacija fasade / krova		279.045,29 kn
	stolarski radovi		7.820,00 kn
	elektroinstalacije		650,00 kn
	vodovod i kanalizacija		1.050,00 kn
		UKUPNO	**288.565,29 kn**
svibanj			
	sanacija fasade / krova		149.274,91 kn
	stolarski radovi		9.876,00 kn
	elektroinstalacije		2.950,00 kn
	razni mali popravci		250,00 kn
		UKUPNO	**162.350,91 kn**

mjesec	vrsta radova		iznos
lipanj			
	sanacija fasade / krova		106.968,00 kn
	soboslikarski i ličilački radovi		216.690,00 kn
	stolarski radovi		64.493,75 kn
	elektroinstalacije		4.100,00 kn
	vodovod i kanalizacija		8.125,00 kn
	razni mali popravci		4.925,00 kn
		UKUPNO	**405.301,75 kn**
srpanj			
	soboslikarski i ličilački radovi		10.990,00 kn
	stolarski radovi		1.422,50 kn
	elektroinstalacije		7.828,50 kn
	vodovod i kanalizacija		1.075,00 kn
	razni mali popravci		7.192,50 kn
		UKUPNO	**28.508,50 kn**
kolovoz			
	soboslikarski i ličilački radovi		5.770,00 kn
	stolarski radovi		6.325,85 kn
	elektroinstalacije		850,00 kn
	razni mali popravci		3.912,50 kn
	vodovod i kanalizacija		1.077,50 kn
		UKUPNO	**17.935,85 kn**
rujan			
	razni mali popravci i servisi		450,00 kn
	soboslikarski i ličilački radovi		11.543,75 kn
	stolarski radovi		17.833,75 kn
	elektroinstalacije		4.100,00 kn
	vodovod i kanalizacija		625,00 kn
	razni mali popravci		987,50 kn
		UKUPNO	**35.540,00 kn**
listopad			
	sanacija fasade / krova		39.722,36 kn
	razni mali popravci		5.817,50 kn
	soboslikarski i ličilački radovi		89.203,75 kn
	stolarski radovi		17.656,25 kn
	elektroinstalacije		700,00 kn
	vodovod i kanalizacija		27.562,50 kn
		UKUPNO	**180.662,36 kn**

mjesec	vrsta radova		iznos
studeni			
	sanacija fasade / krova		161.646,30 kn
	soboslikarski i ličilački radovi		2.050,00 kn
	stolarski radovi		2.250,00 kn
	elektroinstalacije		6.100,00 kn
		UKUPNO	**172.046,30 kn**
prosinac			
	sanacija fasade / krova		61.626,22 kn
	soboslikarski i ličilački radovi		25.600,00 kn
	stolarski radovi		21.123,75 kn
	elektroinstalacije		3.245,00 kn
	vodovod i kanalizacija		500,00 kn
	razni mali popravci		2.370,00 kn
		UKUPNO	**114.464,97 kn**

Tijekom 2018. godine je na zgradama pod upravom obavljeno **građevinsko-obrtničkih radova** (u skupini većih radova) a u sveukupnoj vrijednosti od **2.188.406,18 kn**

2. SERVISI I USLUGE

SERVIS VATROGASNIH APARATA		92,281.74 kn
SERVIS DIZALA		39,594.75 kn
SERVIS ČIŠĆENJA STUBIŠTA		275,769.48 kn
USLUGE DIMNJAČARA		34,968.75 kn
USLUGE ODVODNJE		51,277.22 kn
USLUGE KOMUNALNOG SERVISA		11,828.96 kn
	SVEUKUPNO SERVISI I USLUGE	**505.720.90 kn**

Tijekom 2018. godine su na zgradama pod upravom obavljeno **servisa i usluga** radovi u skupini servisne i uslužne djelatnosti u vrijednosti od **505.720.90 kn**



Pročelje zgrade Carera br.56, zgr.č. 434 i 435. sve k.o.Rovinj

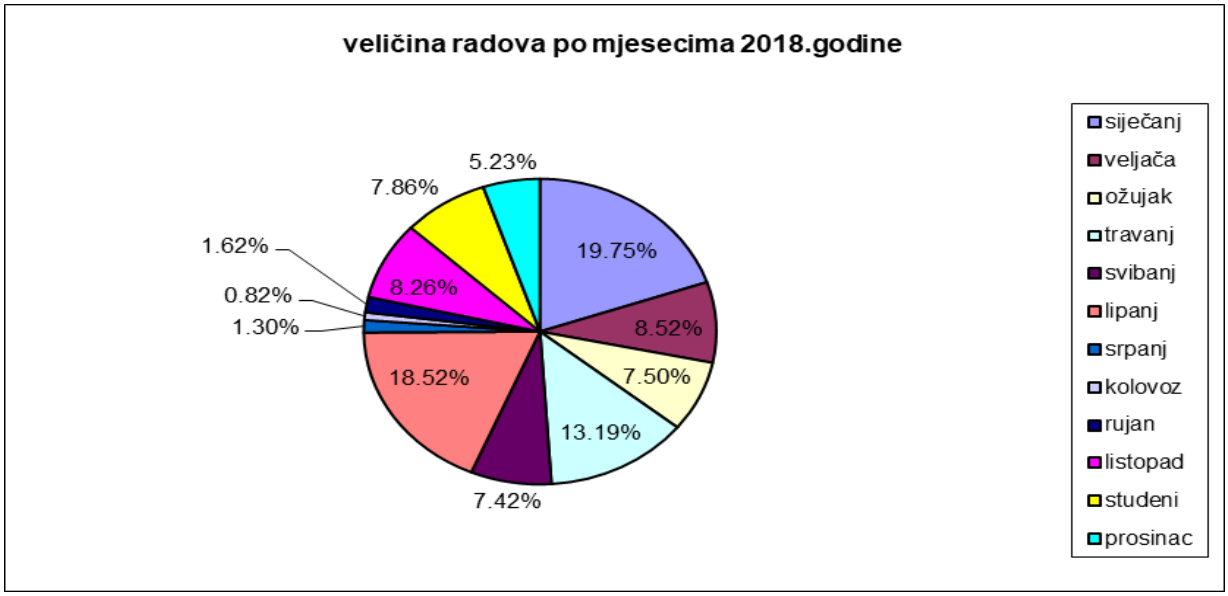
REKAPITULACIJA RADOVA:

MJESEC	VRIJEDNOST(Kn)	postotni udio %
siječanj	432,309.50 kn	19.75%
veljača	186,543.25 kn	8.52%
ožujak	164,177.50 kn	7.50%
travanj	288,565.29 kn	13.19%
svibanj	162,350.91 kn	7.42%
lipanj	405,301.75 kn	18.52%
srpanj	28,508.50 kn	1.30%
kolovoz	17,935.85 kn	0.82%
rujan	35,540.00 kn	1.62%
listopad	180,662.36 kn	8.26%
studeni	172,046.30 kn	7.86%
prosinac	114,464.97 kn	5.23%
ukupno	**2,188,406.18 kn**	**100.00%**

Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2018.godini



Detalj zgrade Pietro Ive br.2, zgr.č. 934. i 935. sve k.o.Rovinj - LUNETA



IZVOR: Tabela 1.;Rekapitulacija radova 2018.godini

	GRAĐEVINSKO OBRTNIČKI RADOVI	2,188,406.18 kn	81.08%
	SERVISI I USLUGE	505,720.90 kn	18.92%
	UKUPNO	2,694,127.08kn	100.00%