FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ

ZA 2020. GODINU

Rovinj, travanj 2021.

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 2020. GODINU 5
2.1.Poslovi redovnog upravljanja i održavanja stambenih zgrada 5
2.2.Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja-Rovigno u 2020. godini.....6
2.3.Pružanje konzalting usluga, investicijsko održavanje zgrada 6

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2020. godinu.....8
3.1. Račun dobiti i gubitka.....8
3.1.2. Poslovni i financijski prihodi.....9
3.1.3. Poslovni rashodi.....10
3.1.3.1.Troškovi sirovine i materijala, troškovi usluga, amortizacija.....10
3.1.3.2. Troškovi zaposlenika.....11
3.1.3.3. Ostali troškovi..... 11
3.1.3.4. Financijski rashodi..... 12
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 U 2020.GODINI.....19

6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2020.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-Rovigno. Poslovne događaje u 2020. godini možemo grupirati u nekoliko cjelina:

- konzalting usluge za privatne investitore i ustanove u vlasništvu Grada Rovinja,
- realizacija zadataka prema Zaključcima Gradonačelnika i Gradske uprave Grada Rovinja,
- poslovi upravljanja stambenim zgradama (prinudni i redovni upravitelj).

Financijski izvještaj za Društvo u 2020. 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

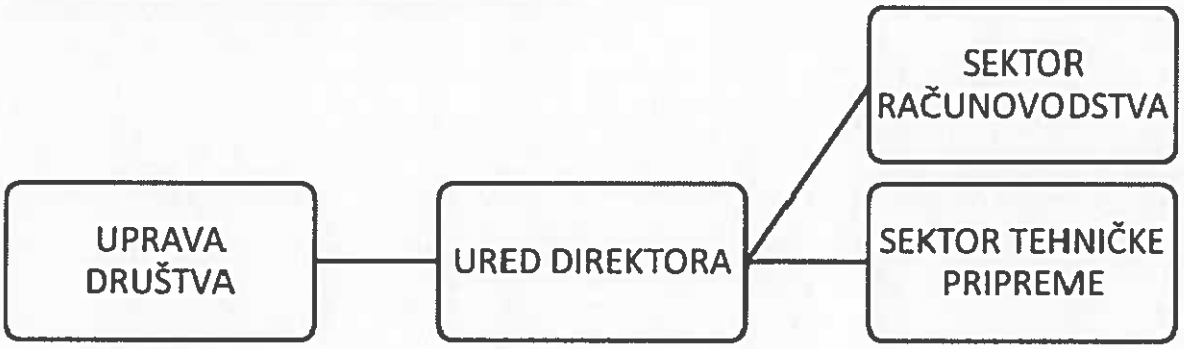
a) Sektor za računovodstvo bavi se knjiženjem poslovnih događaja u pojedinim stambenim zgradama: naplatom pričuve, izradom i dostavom uplatnica i računa za uplatu pričuve, plaćanje računa prispjelih stambenim zgradama, izradom izvješća o godišnjem poslovanju stambenih zgrada, dostavljanjem klijentima 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 2020. godine nije planirano zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2020.	Broj zaposlenih 2021. plan
SSS	**1**	**1**
VŠS	**1**	**1**
VSS	**2**	**2**
Ukupno	**4**	**4**

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2020. GODINU

2.1. Poslovi redovnog upravljanja i održavanja stambenih zgrada

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je u 2020. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 2.286 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 2020. godine, proknjižio više od 63.100 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 34.930 uplatnica odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 98 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 2020. godine popeo se na 7.813.

Kod redovnog održavanja Upravitelj je dužan na svaku dojavu suvlasnika o kvaru na zgradi, detektirati razlog kvara te organizirati popravke u što kraćem roku, kako ne bi na građevini nastala još veća šteta i kako bi se sačuvala funkcionalnost građevine. Tokom 2020. godine organizirali smo oko 525 manjih popravaka na zgradama . Pod organizacijom tih poslova podrazumijevamo odlazak na zgradu , detektiranje kvara i organizacija popravka što znači da u što kraćem roku treba angažirati odgovarajućeg izvođača radova, kontrola radova i zaprimljenog računa te podmirenje računa izvođaču radova.

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 2020. godini prijavljeno je 53 šteta, od čega je naplaćeno 134.321,00 kn. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2020. 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 2019. godinu, tijekom 2020. godine povećali smo prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 39.191,00 kn ili ugovorili novih 2.422m2 odnosno 6 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 172.905,00 m2.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - Rovigno u 2020. godini.

Uz financijsku potporu Grada Rovinja-Rovigno, RUBINI d.o.o. je izgradio i uredio prostor za zajednički rad "Co-working" u praznom visokom mansardnom prostoru na adresi Augusto Ferri 37a i izgradio četiri poslovna prostora za program mladih poduzetnika u prizemlju.

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.

Usluge coworking prostora (radna jedinica i najam sale za sastanke) u 2020.g. koristilo je 53 različitih korisnika te je izdano 58 računa. Od toga njih 24 je bilo stranih državljana a njih 5 koristili su prostor na godinu dana. Predani rad i trud naše coworking zajednice prepoznat je od korisnika pri čemu je između više od 13.000 coworking prostora u 168 zemalja, mreža coworker.com uputila priznanje "2020 Coworker Members' Choice Awards".

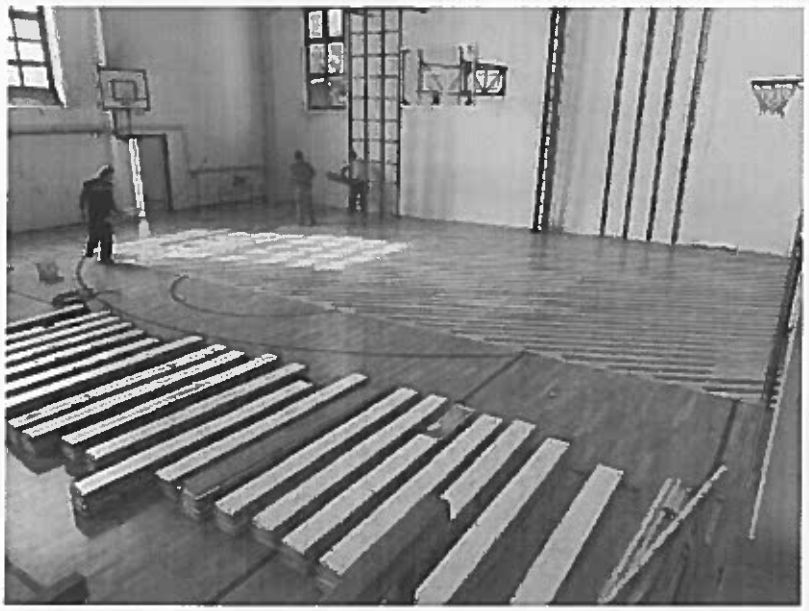
Tijekom 2020. godine prostore u Poduzetničkom inkubatoru su napustila tri korisnika zbog isteka ugovora od 4 godine i to Dujmović inženjering d.o.o, Sudio Aliento 9 j.d.o.o., Dizajnerski studio A.T. Nakon provedenih natječaja u toku 2020.g. novi korisnici prostora postali su Mory Desing – obrt za specijalizirani dizajn i šivanje, Vida Verde d.o.o. studio za krajobraznu arhitekturu i Progresso Consulting – obrt za poslovno savjetovanje Sve detaljne informacije za naš Poduzetnički inkubator i Coworking mogu se pronaći na našoj web stranici www.rubini.hr

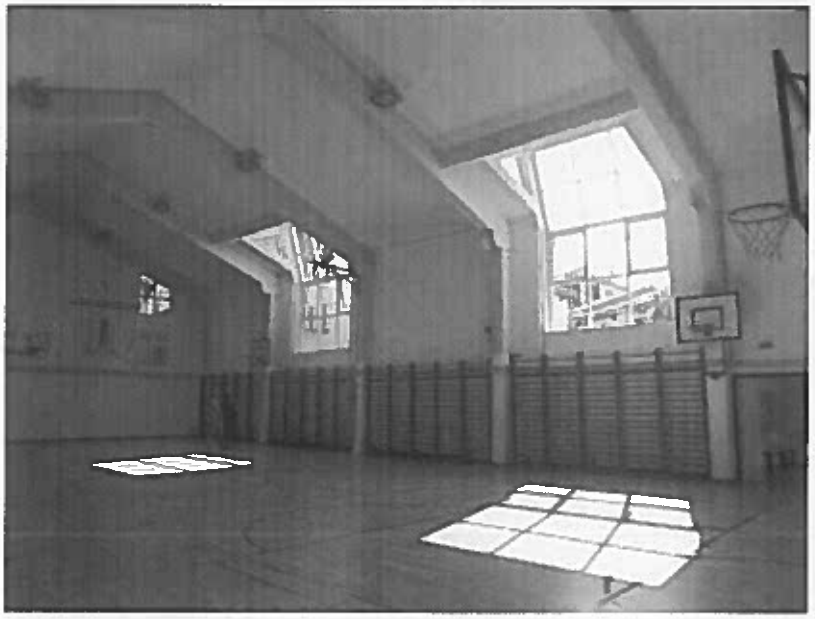
2.3. Pružanje konzalting usluga, investicijsko održavanje zgrada.

RUBINI d.o.o. je tijekom 2020. 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 2020. godine održali smo 53 sastanaka sa suvlasnicima na zgradama, sa svrhom rješavanja tekućih problema održavanja. Ti sastanci su iskorišteni i za edukaciju suvlasnika u svezi s problematikom upravljanja.

Tijekom 2020. godine za suvlasnike zgrada izvršeno je 6 sanacija krovova i 5 sanacije fasada, od čega jedna velika energetska obnova zgrade Sveti Vid br. 7 u sveukupnom iznosu od 1.156.014,62 kn. Pored navedenih investicija realizirali smo 8 većih investicija ukupne vrijednosti 1.058.797,510kn za Grad Rovinj-Rovigno, na sanaciji sanitarnih čvorova i oborinske odvodnje, sanaciji dio fasade, sanaciji sportskog poda – preinake radijatora- izrada nove aluminijske stolarije za Sportsku dvoranu O.Š. Vladimir Nazor i sanacija oborinske odvodnje za Muzej grada Rovinja-Rovigno. Ukupna vrijednost svih izvanrednih radova za stambene zgrade i prostore u vlasništvu Grada u 2020.godini iznosi 2.214.812,13 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 621.332,11 kn. Kompletan pregled radova u iznosima, dani su u prilogu ovog financijskog izvještaja.





3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2020. GODINU

Temeljna financijska izvješća za 2020. 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 2020.

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2020. GODINU			
O P I S	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
	2019	**2020**	
1	**2**	**3**	4
Poslovni prihodi	**1,834,535**	**2,325,406**	**126.76**
Prihodi od prodaje	1,567,214	2,108,786	134.56
Ostali poslovni prihodi	267,321	216,620	81.03
Poslovni rashodi	**1,823,104**	**2,296,055**	**125.94**
Troškovi sirovine i materijala	71,511	82,223	114.98
Troškovi usluga	743,836	1,252,959	168.45
Amortizacija	43,151	41,238	95.57
Troškovi zaposlenika	607,295	587,931	96.81
Ostali troškovi	357,308	330,704	92.55
Ostali poslovni rashodi	100	1,000	0.00
Dobit iz poslovanja	**11,431**	**29,351**	**256.77**
Financijski prihodi	**15,658**	**20,574**	**131.40**
Financijski rashodi	**5,451**	**27,526**	**504.97**
Ukupni prihodi	**1,850,193**	**2,345,980**	**126.80**
Ukupni rashodi	**1,828,555**	**2,323,581**	**127.07**
Dobit prije oporezivanja	**21,638**	**22,399**	**103.52**
Porez na dobit	**8,117**	**7,972**	**98.21**
Dobit za godinu	**13,521**	**14,427**	**106.70**

3.1.2. Poslovni i financijski prihodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2020. GODINU			
Red.		Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2019	2020	
1	2	3	4	5
I	PRIHODI	1,850,193	2,345,980	126.80
1.1.	Poslovni prihodi	1,834,535	2,325,406	126.76
1.1.1.	Prihodi od dotacija za coworking + investicije grada	252,200	667,915	264.84
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	428,743	436,839	101.89
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	988,654	1,027,845	103.96
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgra.	115,488	134,484	116.45
1.1.5.	Prihodi od najma za Inkubator i Coworking	46,957	54,573	116.22
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	2,493	3,750	150.42
1.2.	Financijski prihodi	15,658	20,574	131.40
1.2.1.	Prihodi od kamata	15,658	20,574	131.40

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-Rovigno, namijenjeni su investicijskom održavanju pojedinih objekata u vlasništvu Grada 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 d.o.o.

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.

U 2020.g. sukladno nalogu Grada Rovinj-Rovigno, RUBINI d.o.o. je realizirao radove, sanacije sportskog poda, preinaku radijatora, izrada nove aluminijske stolarije na objektu sportske dvorane O.Š. Vladimir Nazor, Rovinj – Rovigno. Iz navedenog razloga zbog refundacije radova (dotacija sredstava) od strane Grada imamo povećanje prihoda, dok sa druge strane faktura izvođača za navedene radove predstavlja povećanje iznosa rashoda. Jedan i drugi iznos su identični te ne utječu na poslovanje poduzeća.

Povećanje prihoda realizirano je u dijelu upravljanja stambenim zgradama, te u dijelu prihoda od najma za Inkubator i Coworking.

Iz osnovne djelatnosti poslovanja Upravljanje stambenim zgradama, prihodi stalno rastu od 2000.g. U 2020.g obzirom na 2019.g. s te osnove prihodi su porasli za 39.191,00 kn.

3.1.3. Poslovni rashodi

Ostvareni ukupni poslovni rashodi u 2020. godini iznose 2.296.055 kn, što je u odnosu na realizirano tijekom 2019. godine u iznosu od 1.823.104 kn više za 25,94%. Ukupni rashodi su uravnoteženi s prihodima, obzirom da su prihodi u 2020. godini povećani za 26,75 % obzirom na 2019. godinu.

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 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 113.716,00 kn odnosi se na usluge koje se direktno pružaju RUBINI-u d.o.o. (odvjetnika, bilježnika, revizija, računovodstvo, održavanje software). Povećanje iznosa za tekuće i investiciono održavanje, realizirano je zbog sanacije sportskog poda, preinaku radijatora, izrada nove aluminijske stolarije na objektu sportske dvorane O.Š. Vladimir Nazor, Rovinj – Rovigno i dijelom radi manjih popravka u Coworkinga i poduzetničkom Inkubatoru.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2020. GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2019	2020	
1	2	3	4	5
II	POSLOVNI RASHODI			
2.1.	**TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**	**71,511**	**82,223**	**114.98**
2.1.1.	Utrošeni materijal	23,169	43,955	189.71
2.1.2.	Potrošnja energije	37,189	30,769	82.74
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	11,159	7,499	0.00
2.2.	**TROŠKOVI USLUGA**	**743,836**	**1,252,959**	**168.45**
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske, Web	100,724	77,990	77.43
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	433,682	987,450	227.69
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	175,692	161,856	92.12
2.2.4.	Komunalne usluge	3,202	2,700	84.32
2.2.5.	Ostale usluge	30,536	22,963	75.20
2.3.	**AMORTIZACIJA**	**43,154**	**41,238**	**95.56**

3.1.3.2. 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, naknade za prehranu, regresi, darovi djeci i božićnica. U 2020. godini smanjene su obaveze u dijelu plaća zaposlenika, zbog Odluke grada Rovinja-Rovigno vezano za smanjenje neto osnovice plaće djelatnicima, radi pandemije uzrokovane Covidom 19 i pada prihoda u novonastaloj gospodarskoj situaciji.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2020. GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2019	2020	
1	2	3	4	5
2.4.	**UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA**	**691,521**	**693,326**	**100.26**
2.4.1.	**Troškovi zaposlenika**	**607,295**	**587,931**	**96.81**
2.4.1.1.	Neto Plaće	371,710	366,657	98.64
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	149,296	137,708	92.24
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	86,289	83,566	96.84
2.4.2.	**Naknade troškova i izdaci za ostala**	**84,226**	**105,395**	**125.13**
	materijalna prava zaposlenih			
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	10,820	15,533	143.56
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	15,546	12,511	80.48
2.4.2.3.	Naknada za prehranu	0	19,968	0.00
2.4.2.4.	Regres, otpremnine, darovi djeci, božićnice	57,860	57,383	99.18

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, predstavnike zgrade, ložača, konzervator autorsko dijelo) 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 2020.GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2019	2020	
1	2	3	4	5
2.5.	**OSTALI TROŠKOVI**	**273,082**	**226,309**	**82.87**
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	10,853	13,541	124.77
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe,sudske pristojbe	318	1,315	413.52
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	28,233	30,163	106.84
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	2,904	2,904	100.00
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	14,251	16,584	116.37
2.5.7.	Naknada Nadzornom odboru	3,781	0	0.00
2.5.8.	Naknade za ugovor o dijelu zgrade	200,525	156,750	78.17
2.5.9.	Troškovi stručne literature, seminari	8,617	4,052	47.02
2.5.10.	Ostali troškovi poslovanja	3,500	0	0.00
2.5.11.	Darovanja	100	1,000	0.00

3.1.3.4. Financijski rashodi

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

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. Za 2020. GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2019	2020	
1	2	3	4	5
2.7.	FINANCIJSKI RASHODI	5,451	27,526	504.97
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	5,451	27,526	504.97
2.2.2.	Vrijednost usklađenja financijske imovine	0	0	0.00

3.2. BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2020. GODINE

3.2.1. AKTIVA

AKTIVA	2019.	2020.
DUGOTRAJNA IMOVINA	**2,811,737**	**2,820,758**
Nematerijalna imovina	-	
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	-	
Materijalna imovina	**2,811,737**	**2,820,758**
Zemljište	28,575	28,575
Građevinski objekti	-	-
Postrojenja i oprema	51,980	65,485
Biološka imovina	4,484	-
Materijalna imovina u pripremi	182,242	182,242
Ulaganje u nekretnine	2,544,456	2,544,456
Dugotrajna financijska imovina	-	
Sudjelujući interesi (udjeli)	-	
KRATKOTRAJNA IMOVINA	**355,028**	**391,147**
Zalihe	-	
Sirovine i materijal	-	
Potraživanja	**290,717**	**282,157**
Potraživanja od kupaca	287,538	281,193
Potraživanja od države i drugih institucija i članova	2,689	964
Ostala potraživanja	489	-
Kratkotrajna financijska imovina	**10,000**	-
Dani zajmovi	10,000	-
Novac u banci i blagajni	**54,311**	**108,990**
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	1,897	1,924
UKUPNO AKTIVA	**3,168,662**	**3,213,829**

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:

	2018.	2020.
- 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.

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. nekretnine priznato je u računu dobiti i gubitka.

Tabelarni pregled dugotrajne imovine 2020.

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 2018.	**28,575**	**388,828**	**249,011**	**182,242**	**848,656**	**92,161**	**4,545,970**
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	26,037	-	-	-
Prijenos s imovine u pripremi	-	-	26,037	(26,037)	26,037	-	-
Otuđenje (prodaja, rashod)	-	-	(20,886)	-	(20,886)	-	-
Stanje 31. prosinca 2019.	**28,575**	**388,828**	**254,162**	**182,242**	**853,807**	**92,161**	**4,545,970**
Povećanje imovine (nabava)	-	-		50,259	50,259	-	-
Prijenosi u upotrebu	-	-	50,259	(50,259)	-	-	-
Otuđenje (prodaja, rashod)	-	-	(46,855)	-	(46,855)	-	-
Stanje 31. prosinca 2020.	**28,575**	**388,828**	**257,566**	**182,242**	**857,211**	**92,161**	**4,545,970**
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI							
Stanje 31. prosinca 2018.	**-**	**379,442**	**184,816**	**-**	**564,258**	**92,161**	**2,001,514**
Amortizacija	-	4,902	38,252		43,154		-
Prijenosi	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenje	-	-	(20,886)	-	(20,886)	-	-
Stanje 31. prosinca 2019.	**-**	**384,344**	**202,182**	**-**	**586,526**	**92,161**	**2,001,514**
Amortizacija	-	4,484	36,754		41,238		
Prijenosi	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenje	-	-	(46,855)	-	(46,855)	-	-
Stanje 31. prosinca 2020.	**-**	**388,828**	**192,081**	**-**	**580,909**	**92,161**	**2,001,514**
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2019.	**28,575**	**4,484**	**51,980**	**182,242**	**267,281**	**-**	**2,544,456**
Stanje 31. prosinca 2020.	**28,575**	**-**	**65,485**	**182,242**	**276,302**	**-**	**2,544,456**

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.

	2019.	2020.
Potraživanja od kupaca u zemlji	16,129	30,590
Potraživanja od Grada Rovinja	12,728	-
Potraživanja od SZP	258,628	250,603
Stanje 31. prosinca	**287,539**	**281,193**

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

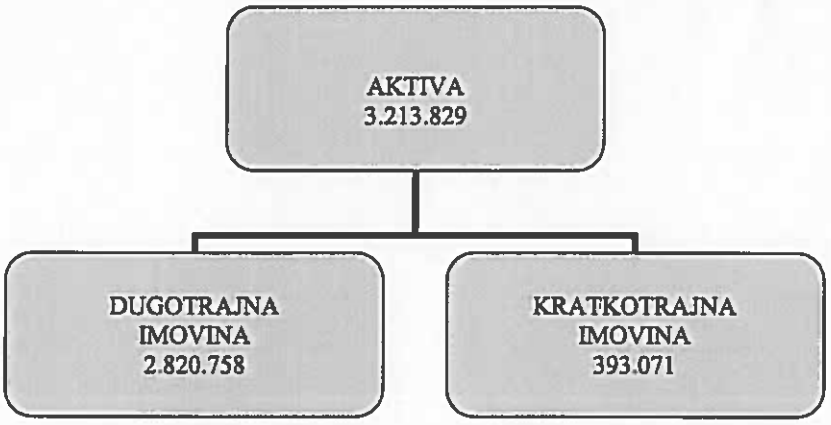
Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

Iznosi u kunama	**2019.**	**2020.**
Dane pozajmice	10.000	-
Stanje 31. prosinca	**10.000**	**-**

3.2.1.2.c. Novčana sredstva

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

	2019.	2020.
Žiro račun	47,673	108,990
Devizni račun	6,638	-
Stanje 31. prosinca	**54,311**	**108,990**



Strukturni prikaz aktive

3.2.2. PASIVA NA DAN 31.12.2020.

PASIVA	2019.	2020.
KAPITAL I REZERVE	**1.804.294**	**1,818,722**
Temeljni (upisani) kapital	1.123.000	1,123,000
Kapitalne rezerve	29.000	29,000
Zadržana dobit	638.773	652,295
Dobit poslovne godine	13.521	14,427
REZERVIRANJA	-	-
Druga rezerviranja	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	**402.790**	**439,889**
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	200.000	200,000
Obveze za predujmove	61.841	55,575
Obveze prema dobavljačima	8.428	25,053
Obveze prema zaposlenicima	41.907	32,223
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	83.969	116,993
Ostale kratkoročne obveze	6.645	10,045
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHODA BUDUĆEG RAZDOBLJA	**961.578**	**955,218**
UKUPNO PASIVA	**3.168.662**	**3,213,829**

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. U 2020.g. evedintirani su veći rashodi s osnove kamata od ostvarenih prihoda po kamatama, ali samo iz razloga što je u 2019. godini obaveza po kamati prema zgradi Zagrebačka 12a obračunata sa 01.01.2020.g, umjesto sa 31.12.2019. Zbog navedenog razloga u 2019.g ostvarili smo prihoda od kamata u iznosu od 15.625,00 kn, odnosno rashod od kamata u iznosu od 5.451,00 kn, dok smo u 2020.g ostvarili prihod od kamata u iznosu od 20.574,00 kn, odnosno rashod od kamata u iznosu od 27.526,00 kn. Zbrojimo li prihode od kamata za dvije nevedene godine (15.625,00 kn + 20.574,00 kn) = 36.199,00 kn i oduzmemo od zbroja rashoda kamata za dvije navedene godine (5.451,00 kn + 27.526,00 kn) = 32.977,00 kn, potvrđujemo našu tvrdnju da navedeni poslovni događaj djeluje skoro neutralan na naše poslovanje.

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 2021. 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

	2019.	2020.
Obveze prema dobavljačima	8.428	25.053
Stanje 31. prosinca	**8.428**	**25.053**

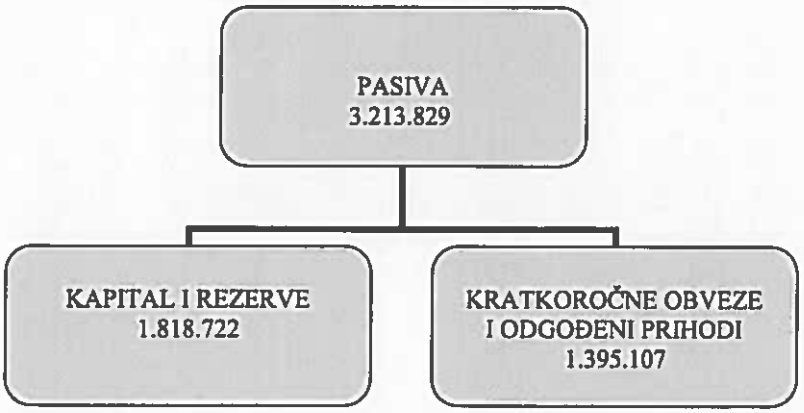
3.2.2.2. Ostale obveze

	2019.	2020.
Obveze po ugovoru o djelu	6.645	10.045
Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	41.907	32.223
Obveze za porez na dodanu vrijednost	60.683	94.992
Obveze za porez na dobit	-	-
Obveze za poreze i doprinose, članarine	23.286	20.001
Stanje 31. prosinca	**132.521**	**159.261**

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

	2019.	2020.
Grad Rovinj	961.578	955.218
Stanje 31. prosinca	**961.578**	**955.218**

Na datum bilance 31.12.2020. 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 87,77% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 12,23% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 13,69% pasive, dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 56,59% pasive. Odgođeni prihodi budućeg razdoblja čine 29,72 % ukupne pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2020. godini bilježimo rast prihoda od 26,75% i rast rashoda od 25,94% u odnosu na prethodnu godinu. Rast prihoda i rashoda u najvećoj je mjeri vezan, za realizaciju radova sanacije sportskog poda, preinaku radijatora, izrada nove aluminijske stolarije na objektu sportske dvorane O.Š. Vladimir Nazor, Rovinj – Rovigno. Iz navedenog razloga zbog refundacije radova imamo povećanje prihoda s osnove dotacije, dok sa druge strane faktura izvođača za navedene radove predstavlja povećanje iznosa rashoda. Dobit društva poslije oporezivanja iznosi 14.427,00 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.

	2019.	**2020.**
Upisani kapital	1.123.000	1.123.000
Ostale rezerve	29.000	29.000
Zadržana dobit	638.773	652.295
Dobit tekuće godine	13.521	14.427
Ukupno	**1.804.294**	**1.818.722**

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., U 2020.G.



Carera 6



krov

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	78.58%	202,746.22
GRAD ROVINJ	21.42%	55,266.28
	100.00%	
	SVEUKUPNO	258,012.50

Carera 20



fasada

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	89.23%	64,142.43
GRAD ROVINJ	10.77%	7,741.95
	100.00%	
	SVEUKUPNO	71,884.38

Augusto Ferri br. 2



fasada

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	100.00%	156,687.50
GRAD ROVINJ	0.00%	-
	100.00%	
	SVEUKUPNO	156,687.50

Nello Quarantotto 20



krov

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	100.00%	57,188.00
GRAD ROVINJ	0.00%	-
	100.00%	
	SVEUKUPNO	57,188.00

Carera 15



fasada

Struktura vlasništva 700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	90.58%	85,426.10
GRAD ROVINJ	9.42%	8,884.01
	100.00%	
	SVEUKUPNO	94,310.11

Savićentska 1



krov

Struktura vlasništva 700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	75.00%	29,271.75
GRAD ROVINJ	25.00%	9,757.25
	100.00%	
	SVEUKUPNO	39,029.00

Carera 4



limarija dio krova

Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		85.10%	51,551.99
GRAD ROVINJ		14.90%	9,026.14
		100.00%	
		SVEUKUPNO	60,578.13

Sveti Vid 7



demit fasada i razvod vode

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	292,425.00
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	292,425.00

Carera 44



krov i fasada

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		73.17%	92,121.03
GRAD ROVINJ		26.83%	33,778.97
		100.00%	
		SVEUKUPNO	125,900.00

ZASEBNE INVESTICIJE GRADA ROVINJA - ROVIGNO:	1,058,797.51 kn

Trg Matteotti 2/II

sanitarni čvor

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	36,833.13
	100.00%	
	SVEUKUPNO	**36,833.13**

Trg Matteotti 2

dio fasade

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	159,211.25
	100.00%	
	SVEUKUPNO	**159,211.25**

Sportska dvorana OŠ V. Nazor

parket

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	159,211.25
	100.00%	
	SVEUKUPNO	**159,211.25**

Trg Matteotti 2

dio fasade

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	24,400.00
	100.00%	
	SVEUKUPNO	**24,400.00**

trg Matteotti 1

dio fasade i limarija

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	46,325.00
	100.00%	
	SVEUKUPNO	**46,325.00**

Sportska dvorana OŠ V. Nazor

preinaka radijatora

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0.00%	-
GRAD ROVINJ	100.00%	26,937.50
	100.00%	
		26,937.50

SVEUKUPNO

Sportska dvorana OŠ V. Nazor

ALU stolarija

Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	558,895.00
		100.00%	
		SVEUKUPNO	**558,895.00**

Muzej Grada Rovinja-Rovigno

oborinska odvodnja

Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	46,984.38
		100.00%	
		SVEUKUPNO	**46,984.38**

REKAPITULACIJA:

	ukupna vrijednost	**udio Grada**	**udio građana**
		10.77%	**83.57%**
Carera 6	258,012.50 kn	55,266.28 kn	202,746.22 kn
Carera 20	71,884.38 kn	7,741.95 kn	64,124.43 kn
Augusto Ferri br. 2	156,687.50 kn	- kn	156,687.50 kn
Nello Quarantotto 20	57,188.00 kn	- kn	57,188.00 kn
Carera 15	94,310.11 kn	8,884.01 kn	85,426.10 kn
Savićentska 1	39,029.00 kn	9,757.25 kn	29,271.75 kn
Carera 4	60,578.13 kn	9,026.14 kn	51,551.99 kn
Sveti Vid 7	292,425.00 kn	- kn	292,425.98 kn
Carera 44	125,900.00 kn	33,778.97 kn	92,121.03 kn
UKUPNO INVESTICIJE SUVLASNIKA	**1,156,014.62 kn**	**124,454.60 kn**	1.031,560.02

ZASEBNE INVESTICIJE GRADA **1.058,797.51 kn**

SVEUKUPNA VRIJEDNOST RADOVA **2.214.812.13 kn**