FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ

ZA 2021. GODINU

Rovinj, travanj 2022.

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 2021. 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 2021. godini.....6
2.3.Pružanje konzalting usluga, investicijsko održavanje zgrada 6

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2021. 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 2021.GODINI.....19

6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2021.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 2021. 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 2021. 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

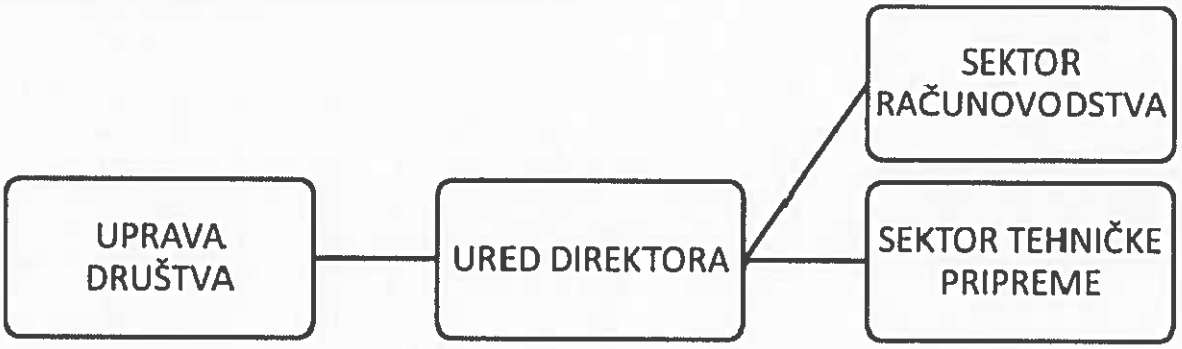
a) Sektor za računovodstvo bavi se knjiženjem poslovnih događaja u pojedinim stambenim zgradama: naplatom pričuve, izradom i dostavom uplatnica i računa za uplatu pričuve, plaćanje računa prispjelih stambenim zgradama, izradom izvješća o godišnjem poslovanju stambenih zgrada, dostavljanjem klijentima 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 2021. godine nije planirano zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2021.	Broj zaposlenih 2022. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	2
Ukupno	4	4

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2021. 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 2021. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 2.325 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 2021. godine, proknjižio više od 64.200 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 35.140 uplatnica, odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 72 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 2021. godine popeo se na 7.873.

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 2021. godine organizirali smo oko 543 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 2021. godini prijavljeno je 48 šteta, od čega je naplaćeno 128.135,00 kn. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2021. 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 2020. godinu, tijekom 2021. godine povećali smo prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 34.596,00 kn ili ugovorili novih 2.123m2 odnosno 5 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 175.028,00 m2.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - Rovigno u 2021. 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 2021.g. koristilo je 68 različitih korisnika te je izdano 79 računa. Od toga njih 32 je bilo stranih državljana a njih 6 koristili su prostor na godinu dana. Predani rad i trud naše coworking zajednice prepoznat je od korisnika pri čemu je između više od 13.100 coworking prostora u 169 zemalja, mreža coworker.com uputila priznanje "2021 Coworker Members' Choice Awards".

Tijekom 2021. godine prostore u Poduzetničkom inkubatoru su napustila dva korisnika zbog isteka ugovora od 4 godine. Nakon provedenih natječaja u toku 2021.g. novi korisnici prostora postali su Sandra Bajramović kao vlasnik obrta za masažu Ajasan i Odvijetnica Marina Osmančević. Sve detaljne informacije za naš Poduzetnički inkubator i Coworking mogu se pronaći na našoj web stranici www.rubini.hr

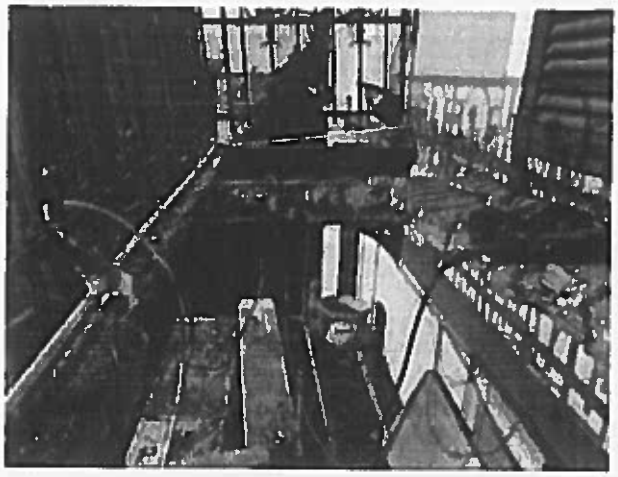
2.3. Pružanje konzalting usluga, investicijsko održavanje zgrada.

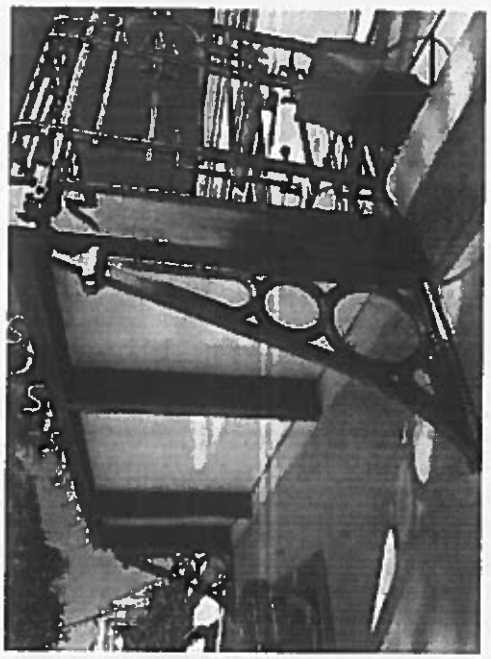
RUBINI d.o.o. je tijekom 2021. godine obavljao i poslove izvanrednog održavanja stambenih zgrada. To su poslovi koji se na zgradama javljaju u većim vremenskim razmacima kao što su veće sanacije, krovova, fasada, sanacija i izrada novih stepenica i podesta. Za navedene poslove nagrada Upravitelju se 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.

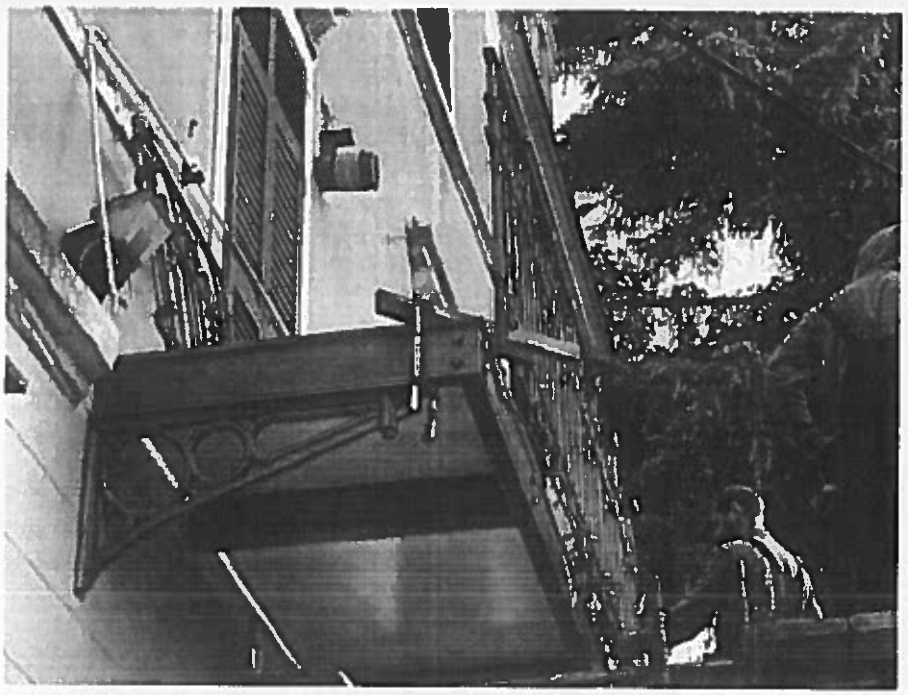
U toku 2021. godine održali smo 48 sastanaka sa suvlasnicima na zgradama, sa svrhom rješavanja tekućih problema održavanja. Ti sastanci su iskorišteni i za edukaciju suvlasnika u svezi s problematikom upravljanja.

Tijekom 2021. godine za suvlasnike zgrada izvršeno je 8 sanacija krovova i 11 sanacije fasada, od čega jedna velika energetska obnova zgrade Franje Iskre 4

u sveukupnom iznosu od 2.745.779,79 kn. Pored navedenih investicija realizirali smo 4 većih investicija ukupne vrijednosti 364.848,13kn za Grad Rovinj-Rovigno, na sanaciji sanitarnih čvorova, sanaciji dio fasade, kompletna rekonstrukcija triju metalnih povijesnih balkona poslovne zgrade Domenico Pergolis 2 i sanacija dijela ravnog krova-terase MMC-a. Ukupna vrijednost svih izvanrednih radova za stambene zgrade i prostore u vlasništvu Grada u 2021.godini iznosi 3.110.627,92 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 721.318,42 kn. Kompletan pregled radova u iznosima, dani su u prilogu ovog financijskog izvještaja.







3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2021. GODINU

Temeljna financijska izvješća za 2021. 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 2021.

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2021. GODINU			
O P I S	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
	2020	**2021**	
1	**2**	**3**	4
Poslovni prihodi	**2,325,406**	**1,743,672**	**74.98**
Prihodi od prodaje	2,108,786	1,535,424	72.81
Ostali poslovni prihodi	216,620	208,248	96.14
Poslovni rashodi	**2,296,055**	**1,718,835**	**74.86**
Troškovi sirovine i materijala	82,223	87,240	106.10
Troškovi usluga	1,252,959	596,261	47.59
Amortizacija	41,238	67,917	164.70
Troškovi zaposlenika	587,931	649,959	110.55
Ostali troškovi	330,704	317,458	95.99
Ostali poslovni rashodi	1,000	0	0.00
Dobit iz poslovanja	**29,351**	**24,837**	**84.62**
Financijski prihodi	**20,574**	**14,949**	**72.66**
Financijski rashodi	**27,526**	**16,050**	**58.31**
Ukupni prihodi	**2,345,980**	**1,758,621**	**74.96**
Ukupni rashodi	**2,323,581**	**1,734,885**	**74.66**
Dobit prije oporezivanja	**22,399**	**23,739**	**105.98**
Porez na dobit	**7,972**	**6,429**	**80.64**
Dobit za godinu	**14,427**	**17,307**	**119.96**

3.1.2. Poslovni i financijski prihodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2021. GODINU			
Red.		Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2020	2021	
1	2	3	4	5
I	PRIHODI	2,345,980	1,758,621	74.96
1.1.	Poslovni prihodi	2,325,406	1,743,672	74.98
1.1.1.	Prihodi od dotacija za coworking + investicije grada	667,915	191,984	28.74
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	436,839	286,192	65.51
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	1,027,845	1,062,441	103.37
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgra.	134,484	139,324	103.60
1.1.5.	Prihodi od najma za Inkubator i Coworking	54,573	62,775	115.03
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	3,750	956	25.49
1.2.	Financijski prihodi	20,574	14,949	72.66
1.2.1.	Prihodi od kamata	20,574	14,949	72.66

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 2021.g. sukladno nalogu Grada Rovinj-Rovigno, RUBINI d.o.o. je realizirao radove, na sanaciji fasade Domenico Pergolis 2, sanaciji kupatila stana u zgradi Augusto Ferri 32/II, sanacije ravne terase MMC i kompletnu rekonstrukciju triju metalnih balkona zgrada Domenico Pergolis 2. Ukupna vrijednost investicije za navedena četitri zahvata iznosi 364.848,13 kn. Zbog smanjenje obima vrijednosti radova tokom 2021.g koje je grad Rovinj –Rovigno prenio na RUBINI d.o.o. obzirom na 2020.g., smanjeni su iznosi refundacije radova (dotacija sredstava) od strane Grada te sa te osnove imamo smnjenje prihoda, dok se sa druge strane iz istog razloga smanjila i obaveza prema izvođačima pa su se rashodi recipročno tome smanjili.

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 2021.g obzirom na 2020.g. s te osnove prihodi su porasli za 34.596,00 kn.

3.1.3. Poslovni rashodi

Ostvareni ukupni poslovni rashodi u 2021. godini iznose 1.734.885 kn, što je u odnosu na realizirano tijekom 2020. godine u iznosu od 2.345.980 kn manje za 25,33%. Ukupni rashodi su uravnoteženi s prihodima, obzirom da su prihodi u 2021. godini smanjeni za 25,04% obzirom na 2020. 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 112.080,00 kn odnosi se na usluge koje se direktno pružaju RUBINI-u d.o.o. (odvjetnika, bilježnika, revizija, računovodstvo, održavanje software). Smanjenje iznosa za tekuće i investiciono održavanje, realizirano je zbog smanjenja iznosa investicija za objekte u vlasništvu grada Rovinja-Rovigno koje su realizirane preko RUBINI-a d.o.o

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2021. GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2020	2021	
1	2	3	4	5
II	POSLOVNI RASHODI			
2.1.	**TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**	**82,223**	**87,240**	**106.10**
2.1.1.	Utrošeni materijal	43,955	48,042	109.30
2.1.2.	Potrošnja energije	30,769	39,198	127.39
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	7,499	0	0.00
2.2.	**TROŠKOVI USLUGA**	**1,252,959**	**596,261**	**47.59**
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske, Web	77,990	68,299	87.57
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	987,450	325,661	32.98
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	161,856	179,623	110.98
2.2.4.	Komunalne usluge	2,700	3,756	139.11
2.2.5.	Ostale usluge	22,963	18,922	82.40
2.3.	**AMORTIZACIJA**	**41,238**	**67,917**	**164.70**

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 2021. godini povećane su obaveze u dijelu plaća zaposlenika obzirom na 2020.g, iz razloga što smo u 2020g. od 01.04. do 31.12.2020.g. smanjili plaću sukladno Odluci grada Rovinja-Rovigno, vezano za smanjenje neto osnovice plaće djelatnicima, radi pandemije uzrokovane Covidom 19 i pada prihoda u novonastaloj gospodarskoj situaciji. Dakli ne radi se o relanom povećanju plaća, već vračanje njihovog iznosa na visini iz 2019.g.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2021. GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2020	2021	
1	2	3	4	5
2.4.	**UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA**	**693,326**	**749,238**	**108.06**
2.4.1.	**Troškovi zaposlenika**	**587,931**	**649,959**	**110.55**
2.4.1.1.	Neto Plaće	366,657	408,233	111.34
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	137,708	149,672	108.69
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	83,566	92,054	110.16
2.4.2.	**Naknade troškova i izdaci za ostala**	**105,395**	**99,279**	**94.20**
	materijalna prava zaposlenih			
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	15,533	14,988	96.49
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	12,511	12,145	97.07
2.4.2.3.	Naknada za prehranu	19,968	20,000	0.00
2.4.2.4.	Regres, otpremnine, darovi djeci, božićnice	57,383	52,146	90.87

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 2021.GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2020	2021	
1	2	3	4	5
2.5.	**OSTALI TROŠKOVI**	**226,309**	**218,179**	**96.41**
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	13,541	18,703	138.12
2.5.2.	Porez na tvrtku, razne taxe,sudske pristojbe	1,315	1,557	118.40
2.5.3.	Troškovi premije osiguranja	30,163	29,039	96.27
2.5.4.	Doprinos; šumski, vodni, hgk	2,904	2,904	100.00
2.5.6.	Bankovne usluge i FINA	16,584	15,298	92.25
2.5.7.	Naknada Nadzornom odboru	0	3,577	0.00
2.5.8.	Naknade za ugovor o dijelu zgrade	156,750	139,325	88.88
2.5.9.	Troškovi stručne literature, seminari, javni ogla.	4,052	7,776	191.91
2.5.10.	Ostali troškovi poslovanja	0	0	0.00
2.5.11.	Darovanja	1,000	0	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 2021. GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2020	2021	
1	2	3	4	5
2.7.	**FINANCIJSKI RASHODI**	**27,526**	**14,949**	**54.31**
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	27,526	14,949	54.31
2.2.2.	Vrijednost usklađenja financijske imovine	0	0	0.00

3.2. BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2021. GODINE

3.2.1. AKTIVA

AKTIVA	**2020.**	**2021.**
DUGOTRAJNA IMOVINA	**2.820.758**	**2.869.975**
Nematerijalna imovina		**1.020**
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		
Materijalna imovina	**2.820.758**	**2,868.955**
Zemljište	28.575	28,575
Građevinski objekti	-	-
Postrojenja i oprema	65.485	113.682
Biološka imovina	-	-
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	**391.147**	**248.922**
Zalihe		
Sirovine i materijal		
Potraživanja	**282.157**	**214.597**
Potraživanja od kupaca	281.193	212.624
Potraživanja od države i drugih institucija i članova	964	1.973
Ostala potraživanja	-	-
Kratkotrajna financijska imovina		-
Dani zajmovi		-
Novac u banci i blagajni	**108.990**	**34.325**
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	1.924	1.688
UKUPNO AKTIVA	**3.213.829**	**3.120.585**

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:

	2020.	2021.
- 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 2021.

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 2019.	**28.575**	**388.828**	**254.162**	**182.242**	**853.807**	**92.161**	**4.545.970**
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	50.259	50.259	-	-
Prijenos s imovine u pripremi	-	-	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**
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	117.133	117.133	-	-
Prijenosi u upotrebu	-	-	115.501	(117.133)	(1.632)	1.632	-
Otuđenje (prodaja, rashod)	-	-	(19.271)	-	(19.271)	-	-
Stanje 31. prosinca 2021.	**28.575**	**388.828**	**353.796**	**182.242**	**953.441**	**93.793**	**4.545.970**
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI							
Stanje 31. prosinca 2019.	**-**	**384.344**	**202.182**	**-**	**586.526**	**91.549**	**2.001.514**
Amortizacija	-	4.484	36.754	-	41.238	612	-
Prijenosi	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenje	-	-	(46.855)	-	(46.855)	-	-
Stanje 31. prosinca 2020.	**-**	**388.828**	**192.081**	**-**	**580.909**	**92.161**	**2.001.514**
Amortizacija	-	-	67.304	-	67.304	612	-
Prijenosi	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenje	-	-	(19.271)	-	(19.271)	-	-
Stanje 31. prosinca 2021.	**-**	**388.828**	**240.114**	**-**	**628.942**	**92.773**	**2.001.514**
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2020.	**28.575**	**-**	**65.485**	**182.242**	**276.302**	**-**	**2.544.456**
Stanje 31. prosinca 2021.	**28.575**	**-**	**113.682**	**182.242**	**324.499**	**1.020**	**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.

	2020.	2021.
Potraživanja od kupaca u zemlji	30,590	2,237
Potraživanja od Grada Rovinja	-	-
Potraživanja od SZP	250,603	210,387
Stanje 31. prosinca	**281,193**	**212,642**

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

Iznosi u kunama	**2020.**	**2021.**
Dane pozajmice	-	-
Stanje 31. prosinca	-	-

3.2.1.2.c. Novčana sredstva

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

	2020.	2021.
Žiro račun	108,990	34,325
Devizni račun	-	-
Stanje 31. prosinca	**108,990**	**34,325**



Strukturni prikaz aktive

3.2.2. PASIVA NA DAN 31.12.2021.

PASIVA	2020.	2021.
KAPITAL I REZERVE	**1,818,722**	**1.836.029**
Temeljni (upisani) kapital	1,123,000	1.123.000
Kapitalne rezerve	29,000	29.000
Zadržana dobit	652,295	666.722
Dobit poslovne godine	14,427	17.307
REZERVIRANJA	-	-
Druga rezerviranja	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	**439,889**	**330.932**
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	200,000	100.000
Obveze za predujmove	55,575	43.922
Obveze prema dobavljačima	25,053	23.951
Obveze prema zaposlenicima	32,223	39.708
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	116,993	117.306
Ostale kratkoročne obveze	10,045	6.045
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA		
I PRIHODA BUDUĆEG RAZDOBLJA	**955,218**	**953.624**
UKUPNO PASIVA	**3,213,829**	**3.120.585**

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 2021.g. evedintirano je 1.101 kn veći rashodi s osnove kamata od ostvarenih prihoda po kamatama, samo iz razloga što su pozajmice između zgrada i RUBINI-a zaključene u različitim periodima u 2021. Navedeno će se iznivelirati tokom 2022.g.

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 2022. 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

	2020.	2021.
Obveze prema dobavljačima	25.053	23.951
Stanje 31. prosinca	**25.053**	**23.951**

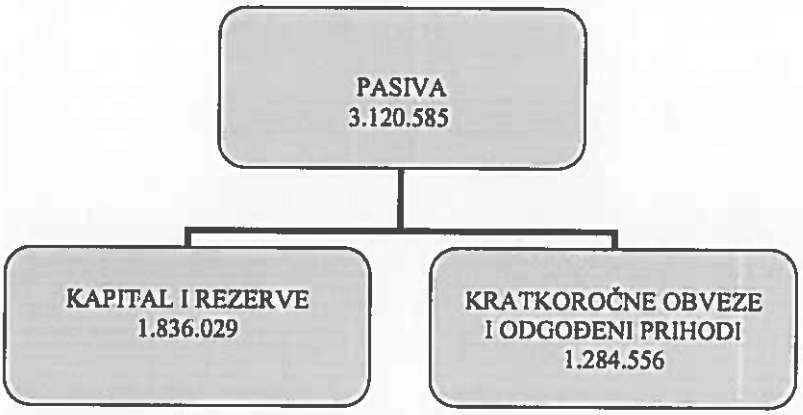
3.2.2.2. Ostale obveze

	2020.	2021.
Obveze po ugovoru o djelu	10.045	6.045
Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	32.223	39.708
Obveze za porez na dodanu vrijednost	94.992	93.791
Obveze za porez na dobit	-	-
Obveze za poreze i doprinose, članarine	20.001	23.515
Stanje 31. prosinca	**159.261**	**163.059**

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

	2020.	2021.
Grad Rovinj	955.218	953.624
Stanje 31. prosinca	**955.218**	**953.624**

Na datum bilance 31.12.2021. 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 91,96% strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 8,04% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 10,06% pasive, dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 58,84% pasive. Odgođeni prihodi budućeg razdoblja čine 30,56 % ukupne pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2021. godini bilježimo nominalno pad prihoda od 25,04,% i pad rashoda od 25,33% u odnosu na prethodnu godinu. Nominalni pad 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 koji su izvedeni u 2020g. Iz navedenog razloga zbog refundacije radova u 2020.g imamo smanjenje prihoda s osnove dotacije, dok sa druge strane ne postoji faktura izvođača za navedene radove koji su fakturirani i plaćeni u 2020.g., pa su iz navedenog razloga razmjerno rashodi manji. Dobit društva poslije oporezivanja iznosi 17.307,00 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.

	2020.	**2021.**
Upisani kapital	1.123.000	1.123.000
Ostale rezerve	29.000	29.000
Zadržana dobit	652.295	666.722
Dobit tekuće godine	14.427	17.307
Ukupno	**1.818.722**	**1.836.029**

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., U 2021.G.



Obala Aldo Rismondo 13



krov

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO		
GRAĐANA	79.86%	47,126.98
GRAD ROVINJ	20.14%	11,885.02
	100.00%	
	SVEUKUPNO	59,012.00

E. de Amicis 22



krovna loggia i dio fasade

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO		
GRAĐANA	100.00%	127,635.91
GRAD ROVINJ	0.00%	-
	100.00%	
	SVEUKUPNO	127,635.91

Pekarska br. 12



krov i fasada

Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO		
GRAĐANA	100.00%	159,421.25
GRAD ROVINJ	0.00%	-
	100.00%	
	SVEUKUPNO	159,421.25

trg Campitelli br.68

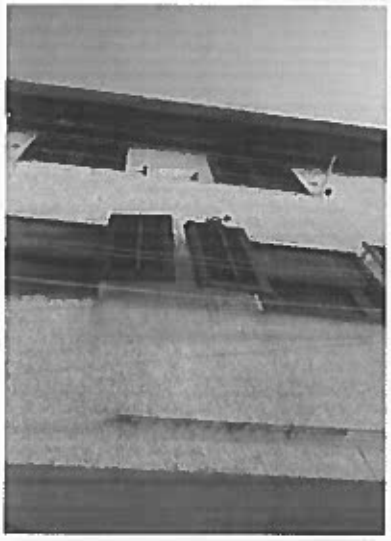
krov i dio fasade



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO		
GRAĐANA	79.83%	68,090.00
GRAD ROVINJ	20.17%	17,203.75
	100.00%	
	SVEUKUPNO	85,293.75

Ante Starčevića br. 18

krov i limarija



Struktura vlasništva 700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO		
GRAĐANA	100.00%	26,360.00
GRAD ROVINJ	0.00%	-
	100.00%	
	SVEUKUPNO	26,360.00

de Amicis br.24

rekonstrukcija kanalizacije



Struktura vlasništva 700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO		
GRAĐANA	100.00%	61,180.00
GRAD ROVINJ	0.00%	-
	100.00%	
	SVEUKUPNO	61,180.00

Zagrebačka br.14 i 14a



ravni krov zgrade

Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
UDIO			
GRAĐANA		100.00%	214,159.38
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	214,159.38

Carera br.49



fasada i krov

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO			
GRAĐANA		65.63%	135,312.65
GRAD ROVINJ		34.37%	70,862.35
		100.00%	
		SVEUKUPNO	206,175.00

Carera br. 26



krov i fasada

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO			
GRAĐANA		75.27%	259,389.83
GRAD ROVINJ		24.73%	85,222.67
		100.00%	
		SVEUKUPNO	344,612.50

E. de Amicis br.24



krov

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO			
GRAĐANA		100.00%	155,987.50
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	155,987.50

Franje Iskre br.4



fasada i ravni krov

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO			
GRAĐANA		100.00%	1,142,736.25
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	1,142,736.25

Bale, Aldo Negri br.6



krov

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO			
GRAĐANA		100.00%	72,500.00
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	72,500.00

Sveti Križ br.24



fasada

Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		100.00%	90,706.25
GRAD ROVINJ		0.00%	-
		100.00%	
		SVEUKUPNO	90,706.25

ZASEBNE INVESTICIJE GRADA ROVINJA - ROVIGNO:	364.848,13 kn

A. Ferri br.34/II



kupatilo gradskog stana

Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	73,665.63
		100.00%	
		SVEUKUPNO	**73,665.63**

Gradska knjižnica D. Pergolis br.2



dio fasade

Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	94,127.50
		100.00%	
		SVEUKUPNO	**94,127.50**

Gradska knjižnica D. Pergolis br.2



balkoni

Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	177,174.00
		100.00%	
		SVEUKUPNO	**177,174.00**

MMC

TERASA

Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA		0.00%	-
GRAD ROVINJ		100.00%	19,881.00
		100.00%	
		SVEUKUPNO	**19,881.00**

REKAPITULACIJA RADOVA SA VIŠE SUVLASNIKA:

	ukupna vrijednost	**udio Grada**
Obala Aldo Rismondo 13	59,012.00 kn	11,885.02 kn
E. de Amicis 22	127,635.91 kn	- kn
Pekarska br. 12	159,421.25 kn	- kn
trg Campitelli br.68	85,293.75 kn	17,203.75 kn
Ante Starčevića br. 18	26,360.00 kn	- kn
de Amicis br.24	61,180.00 kn	- kn
Zagrebačka br.14 i 14a	214,159.38 kn	- kn
Carera br.49	206,175.00 kn	70,862.35 kn
Carera br. 26	344,612.50 kn	85,222.67 kn
de Amicis br.24	155,987.50 kn	- kn
Franje Iskre br.4	1,142,736.25 kn	- kn
Bale, Aldo Negri 6	72,500.00 kn	- kn
Sveti Križ br.24	90,706.25 kn	- kn

SVEUKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIJ SA VIŠE SUVLASNIKA: **2,745,779.79 kn**

sveukupno udio Grada Rovinja-Rovigno u 2021.g. **185,173.78 kn**

Ukupna vrijednost svih investicija u 2021.g. **3.110.627,92 kn**