FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

TRGOVAČKOG DRUŠTVA RUBINI D.O.O. ROVINJ-ROVIGNO

ZA 2023. GODINU

Rovinj, travanj 2024.

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…… 4

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2023. 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 2023. godini……5
2.3.Pružanje konzalting usluga, investicijsko održavanje zgrada ……....6

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2023. godinu……...7
3.1. Račun dobiti i gubitka……...7
3.1.2. Poslovni i financijski prihodi……8
3.1.3. Poslovni rashodi……8
3.1.3.1.Troškovi sirovine i materijala, troškovi usluga, amortizacija……9
3.1.3.2. Troškovi zaposlenika……9
3.1.3.3. Ostali troškovi…… 10
3.1.3.4. Financijski rashodi…… 11
3.2. Bilanca…… 11
3.2.1. Aktiva…… 11
3.2.2. Pasiva…… 15

4. ZAKLJUČAK……..……..…….....……17

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA U 2023.GODINI.....18

6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2023.GODINU.....22

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 2023. 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 2023. 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 2023. godine nije planirano zapošljavanje novih djelatnika.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2023.	Broj zaposlenih 2024. plan
SSS	**1**	**1**
VŠS	**1**	**1**
VSS	**2**	**2**
Ukupno	**4**	**4**

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2023. GODINU

2.1. Poslovi redovnog upravljanja i održavanja stambenih zgrada

Tijekom 2023.g. investirali smo i implementirali u naše poslovanje aplikaciju WEB USZ, kojom suvlasnici zgrada kojima upravljamo dobivaju uvid u upravljanje stambenom zgradom; stanje pričuve svoje zgrade, kartica vlastitog prostora - koliko su uplatili do sada, koliko duguju, specifikacije troškova, pregled fakturiranih poslova. Suvlasnici koji su preuzeli aplikaciju WEB USZ, uz pregled statusa računa, odnosno informacije jesu li plaćeni ili ne, svoje račune mogu i podmiriti. Sama aplikacija WEB USZ je usklađena s pravilima koje nalaže Hrvatska udruga banaka, te je omogućeno suvlasnicima zgrada da svoje račune plate s pomoću očitanja 2D barkoda.

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja, RUBINI d.o.o. je u 2023. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 2.483 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 2023. godine, proknjižio više od 68.200 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 36.524 uplatnica, odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 42 ovršna postupka zbog neplaćanja pričuve. Kod svake isplate sa žiro računa zgrade informiran 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 2023. godine popeo se na 8.723.

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 2023. godine organizirali smo oko 536 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 2023. godini prijavljeno je 39 šteta, od čega je naplaćeno 14.332,53 €. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2023. 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 2022. godinu, tijekom 2023. godine povećali smo prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 15.234,27 € ili ugovorili novih 2.134m2 odnosno 8 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 180.016,00 m2.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - Rovigno u 2023. godini.

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

Sam prostor “Coworkinga” 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 2023.g. koristilo je 83 različitih korisnika te je izdano 96 računa. Od toga njih 42 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 13.100 coworking prostora u 169 zemalja, mreža coworker.com uputila priznanje "2023 Coworker Members' Choice Awards”.

Tijekom 2023. godine nije bilo promjene korisnika u prostorima Poduzetničkog inkubatora, jer nikom od korisnika još nije istekao ugovora u trajanju od 4 godine. 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 2023. 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 2023. godine održali smo 49 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 2023. godine za suvlasnike zgrada izvršeno je 3 sanacija krova, 4 sanacije fasada, sanacija stubišta i poslovnih prostora dviju poslovnih zgrada, sanacija sanitarnog čvora u sveukupnom iznosu od 192.999,33 €. 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 93.758,43 €. Kompletan pregled radova u iznosima, dani su u prilogu ovog financijskog izvještaja.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2023. GODINU

Temeljna financijska izvješća za 2023. 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 2023.

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2023. GODINU			
O P I S	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
	2022	**2023**	
1	**2**	**3**	4
Poslovni prihodi	**259.110,41**	**295.815,30**	**114,17**
Prihodi od prodaje	233.525,64	257.967,99	110,47
Ostali poslovni prihodi	25.584,77	37.847	147,93
Poslovni rashodi	**257.410,62**	**293.966,13**	**114,20**
Troškovi sirovine i materijala	13.530,11	14.754,84	109,05
Ostalivanjski troškovi	117.646,91	132.024,86	112,22
Amortizacija	10.250,05	8.505,01	82,98
Troškovi zaposlenika	93.284,32	110.032,29	117,95
Ostali troškovi	22.200,15	21.337,76	96,12
Ostali poslovni rashodi	199,08	7.311,37	0,00
Dobit iz poslovanja	**1.699,79**	**1.849,17**	**108,79**
Financijski prihodi	**2,28**	**2,88**	**126,32**
Financijski rashodi	**624,22**	**600,88**	**96,26**
Ukupni prihodi	**259.112,69**	**295.818,18**	**114,17**
Ukupni rashodi	**258.034,84**	**294.567,01**	**114,16**
Dobit prije oporezivanja	**1.077,85**	**1.251,17**	**116,08**
Porez na dobit	**537,07**	**843,74**	**157,10**
Dobit za godinu	**540,78**	**407,43**	**75,34**

3.1.2. Poslovni i financijski prihodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2023. GODINU			
Red.		**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2022**	**2023**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
I	**PRIHODI**	**259,112.69**	**295,818.18**	**114.17**
1.1.	**Poslovni prihodi**	**259,110.41**	**295,815.30**	**114.17**
1.1.1.	Prihodi od dotacija za coworking + investicije grada	41,744.42	43,555.65	104.34
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	38,669.45	42,999.32	111.20
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	149,718.63	164,952.90	110.18
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgra.	15,720.09	16,624.71	105.75
1.1.5.	Prihodi od najma za Inkubator i Coworking	11,793.62	18,899.16	160.25
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	1,464.20	8,783.56	599.89
1.2.	**Financijski prihodi**	**2.28**	**2.88**	**126.32**
1.2.1.	Prihodi od kamata	2.28	2.88	126.32

Najveći postotak prihoda pripada naknadama za pružene usluge upravljanja stambenim zgradama. Zatim slijede prihodi od dotacija Grada Rovinja-Rovigno, namijenjeni su investicijskom održavanju pojedinih objekata u vlasništvu Grada, za potrebe ustanova u vlasništvu Grada i za pokrivanje troškova funkcioniranja Coworkinga.

Prihodi od prodaje usluga, koji obuhvaćaju prihode od prodaje raznih usluga i konzaltinga Gradu i stambenim zgradama.

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 2023.g. sukladno nalogu Grada Rovinj-Rovigno, RUBINI d.o.o. je realizirao radove, na sanaciji istočne fasade Domenico Pergolis 2, sanaciju kupatila i ostave u prizemlju Trg Matteotti 2, sanacije povijesnog krova palače Califfi iz XVII.st., pod posebnom zaštitom i stalnim konzervatorskim nadzorom, u kojoj se nalazi Muzej grada Rovinja-Rovigno i pratio radova na sanaciji temelja iste spomenute palače. Prije samog početka sezone realizirali smo sanaciju dijela kosog krova i horizontalne odvodnje na velikoj poslovnoj zgradi Trg M.Tita 3. Krajem godine pokrenuli smo radove na sanaciji i uređenje zajedničkih prostora O.A.Rismodo 18. Zbog povećanja obima vrijednosti radova tokom 2023.g koje je grad Rovinj – Rovigno prenio na RUBINI d.o.o. obzirom na 2022.g., povećani su iznosi refundacije radova (dotacija sredstava) od strane Grada te sa te osnove imamo povećanje prihoda, dok se sa druge strane iz istog razloga povećanje i obaveza prema izvođačima pa su se rashodi recipročno tome povećali.

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 2023.g obzirom na 2022.g. s te osnove prihodi su porasli za 15.234,27 €.

3.1.3. Poslovni rashodi

Ostvareni ukupni poslovni rashodi u 2023. godini iznose 293.966,13 €, što je u odnosu na realizirano tokom 2022. godine u iznosu od 257.410,62 € više za 14,20%.

Ukupni rashodi su uravnoteženi s prihodima, obzirom da su prihodi u 2023. godini povećani za 14,17% obzirom na 2022. 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, web ... 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.

U dijelu troškova usluga softvera web aplikacije, povećani su troškovi za novu WEB-USZ aplikaciju, koja košta godišnje 5.250,00 €, najam servera, najam softvera – pruža kompletan individualni pregled stanja po žiro računu zgrade za naše suvlasnike.

Povećanje iznosa za tekuće i investiciono održavanje, realizirano je zbog povećanja iznosa investicija za objekte u vlasništvu grada Rovinja-Rovigno koje su realizirane preko RUBINI-a d.o.o.

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 veći dio intelektualnih usluga u vrijednosti od 21.454,16 € odnosi se na usluge koje se direktno pružaju RUBINI-u d.o.o. (odvjetnika, bilježnika, revizija, računovodstvo, održavanje IT sustava, arhitekti). Smanjenje obaveze za intelektualne usluge posljedica je što smo u 2022.g. realizirali projektnu dokumentacije za izgradnju depo-hale, dok sličnih troškova u 2023.g. nismo imali.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2023. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2022**	**2023**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
II	**POSLOVNI RASHODI**			
2.1.	**TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**	**13,530.11**	**14,754.84**	**109.05**
2.1.1.	Utrošeni materijal	5,283.51	6,814.98	128.99
2.1.2.	Potrošnja energije	7,997.21	7,620.29	95.29
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	249.39	319.57	128.14
2.2.	**TROŠKOVI USLUGA**	**102,226.75**	**115,459.21**	**112.94**
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske, Web	8,375.47	14,461.17	172.66
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	50,978.02	68,692.00	134.75
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	38,516.88	28,237.47	73.31
2.2.4.	Komunalne usluge	439.87	558.63	127.00
2.2.5.	Ostale usluge	3,916.51	3,509.94	89.62
2.3.	**AMORTIZACIJA**	**10,250.05**	**8,505.01**	**82.98**

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 2023. godini povećane su obaveze u dijelu netto plaća obzirom na 2022.g u visini od 16,28%. Razlog povećanja je što se povećao obim posla vezano za upravljanje stambenim zgradama, odnosno implementacije novog softvera WEB-USZ, gdje smo morali zaposliti jednog novog

djelatnika na određeno vrijeme. Troškovi prijevoza na posao i sa posla povećani su za 1.016,26 €, obzirom na činjenicu da je jedna djelatnica promijenila mjesto stanovanja i putuje iz veće udaljenosti.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2023. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2022**	**2023**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.4.	**UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA**	**106,671.27**	**122,975.30**	**115.28**
2.4.1.	**Troškovi zaposlenika**	**93,284.32**	**110,032.29**	**117.95**
2.4.1.1.	Neto Plaće	58,203.04	67,677.90	116.28
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	21,869.34	26,770.58	122.41
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	13,211.94	15,583.81	117.95
2.4.2.	**Naknade troškova i izdaci za ostala**	**13,386.95**	**12,943.01**	**96.68**
	materijalna prava zaposlenih			
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	1,799.96	928.81	51.60
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	959.45	1,975.71	205.92
2.4.2.3.	Naknada za prehranu	2,964.49	3,194.76	0.00
2.4.2.4.	Regres, otpremnine, darovi djeci, božićnice	7,663.05	6,843.73	89.31

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) sve refundirano od zgrada, razne članarine, takse, komorne doprinose, izdatke za stručnu literaturu, te seminare, reprezentaciju, premije osiguranja, bankovne troškove. Povećanje rashoda u dijelu Ostali troškovi poslovanja u vrijednosti 7.310,37 €, odnosi se na otpis dijela zelenila koje je bilo nabavljeno tokom perioda 1999-2000.godine, kod realizacije kapitalnih investicija, koje je RUBINI d.o.o. izvršio sukladno zaključku Gradskog vijeća.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI D.O.O. ZA 2023.GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2022**	**2023**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.5.	**OSTALI TROŠKOVI**	**24,732.43**	**32,270.77**	**130.48**
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	1,991.64	2,651.47	133.13
2.5.2.	Troškovi premije osiguranja	3,928.46	2,743.03	69.82
2.5.3.	Doprinos; šumski, vodni, hgk i drugo	318.53	348.48	109.40
2.5.5.	Bankovne usluge i FINA	1,567.19	1,553.26	99.11
2.5.6.	Naknada Nadzornom odboru	474.75	474.82	0.00
2.5.7.	Naknade za ugovor o dijelu zgrade	15,720.16	16,565.65	105.38
2.5.8.	Troškovi stručne literature, seminari, javni ogla.	532.62	548.57	102.99
2.5.9.	Ostali troškovi poslovanja	0.00	7,385.49	0.00
2.5.10.	Darovanja	199.08	0.00	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 2023. GODINU			
Red.	**O P I S**	**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2022**	**2023**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
2.7.	**FINANCIJSKI RASHODI**	624.22	600.88	**96.26**
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	624.22	600.88	96.26
2.2.2.	Vrijednost usklađenja financijske imovine	0	0	0.00

3.2. BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2023. GODINE

3.2.1. AKTIVA

AKTIVA	**2022.**	**2023.**
DUGOTRAJNA IMOVINA	**382.630,67**	**378.689,41**
Nematerijalna imovina	**878,72**	**619,38**
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	878,72	619,38
Materijalna imovina	**381.751,95**	**378.070,03**
Zemljište	3.792,51	3.792,51
Građevinski objekti	-	-
Postrojenja i oprema	16.064,33	19.692,78
Biološka imovina	-	-
Materijalna imovina u pripremi	24.187,70	16.877,33
Ulaganje u nekretnine	337.707,41	337.707,41
Dugotrajna financijska imovina	-	-
Sudjelujući interesi (udjeli)	-	-
KRATKOTRAJNA IMOVINA	**42.392,68**	**40.903,82**
Zalihe	-	-
Sirovine i materijal	-	-
Potraživanja	**36.387,88**	**40.517,80**
Potraživanja od kupaca	35.997,99	40.517,80
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	-	-
Potraživanja od države i drugih institucija	389,89	-
Ostala potraživanja	-	-
Kratkotrajna financijska imovina	-	-
Dani zajmovi	-	-
Novac u banci i blagajni	**6.004,80**	**386,02**
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	259,67	527,95
UKUPNO AKTIVA	**425.283,02**	**420.121,18**

3.2.1.1. DUGOTRAJNA IMOVINA

3.2.1.1.a. Nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina uključuje softver 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.	2023.
- 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 i ove je godine dijelom otpisano.

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 464,53 €.

Ulaganja u nekretnine čine zemljište i zgrade koje se drže kako bi se ostvarili prihodi od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti. Početno se ulaganje u nekretninu vrednovalo po trošku nabave te je naknadno izabran model fer vrijednost sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja – ulaganja u nekretnine.

Prema podacima iz zemljišnih knjiga Društvo je u vlasništvu zemljišta ukupne površine od 18.756 m2 (prema podacima iz katastra) i iskazane vrijednosti od 3.792,51 €.

Tabelarni pregled dugotrajne imovine 2023.

Nekretnine, postrojenja i oprema i nematerijalna imovina

Iznosi u €ima	Zemljište	Dugogodišnji nasadi	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno	Nematerijalna imovina	Ulaganje u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2021.	**3.792,51**	**51.606,32**	**46.956,70**	**24.187,70**	**126.543,24**	**12.448,44**	**603.353,98**
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	11.040,52	11.040,52	929,06	-
Prijenos s imovine u pripremi	-	-	11.040,52	(11.040,52)	**-**	-	-
Otuđenje (prodaja, rashod)	-	-	(8.646,44)	-	(8.646,44)	-	-
Stanje 31. prosinca 2022.	**3.792,51**	**51.606,32**	**49.350,80**	**24.187,70**	**128.937,33**	**13.377,50**	**603.353,98**
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	11.874,12	11.874,12	-	-
Prijenosi u upotrebu	-	-	11.874,12	(11.874,12)	**-**	-	-
Otuđenje (prodaja, rashod)	-	-	(2.642,03)	(7.310,37)	(9.952,40)	-	-
Stanje 31. prosinca 2023.	**3.792,51**	**51.606,32**	**58.582,89**	**16.877,33**	**130.859,05**	**13.377,50**	**603.353,98**
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI							
Stanje 31. prosinca 2021.	**-**	**51.606,32**	**31.868,59**	**-**	**83.474,91**	**12.313,05**	**265.646,57**
Amortizacija	-	-	10.064,32	-	10.064,32	185,74	-
--Prijenosi	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenje	-	-	(8.646,44)	-	(8.646,44)	-	-
Stanje 31. prosinca 2022.	**-**	**51.606,32**	**33.286,47**	**-**	**84.892,79**	**12.498,78**	**265.646,57**
Amortizacija	-	-	8.245,67	-	8.245,67	259,34	**-**
Prijenosi	-	-		-	-	-	-
Otuđenje	-	-	(2.642,03)	-	(2.642,03)	-	-
Stanje 31. prosinca 2023.	**-**	**51.606,32**	**38.890,11**	**-**	**90.496,43**	**12.758,12**	**265.646,57**
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2022.	**3.792,51**	**-**	**16.064,33**	**24.187,70**	**44.044,53**	**878,72**	**337.707,41**
Stanje 31. prosinca 2023.	**3.792,51**	**-**	**19.692,78**	**16.877,33**	**40.362,61**	**619,38**	**337.707,41**

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. Potraživanja prema SZP odnosi se najvećim dijelom za pružanje usluge konzaltinga koje su bile na čekanju sa plaćanjem, zbog kašnjenja odobrenja kreditnih aranžmana zgrada sa bankama. Navedena potraživanja su sa 01.02.2024.godine većim dijelom naplaćena, ostalo je za naplatiti 8.456,99 € što će se naplatiti u prvoj polovici 2024.godine.

	2022.	**2023.**
Potraživanja od kupaca u zemlji	637,19	1.468,66
Potraživanja od Grada Rovinja	25.257,67	1.821,04
Potraživanja od SZP	10.103,13	37.228,10
Stanje 31. prosinca	**35.997,99**	**40.517,80**

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

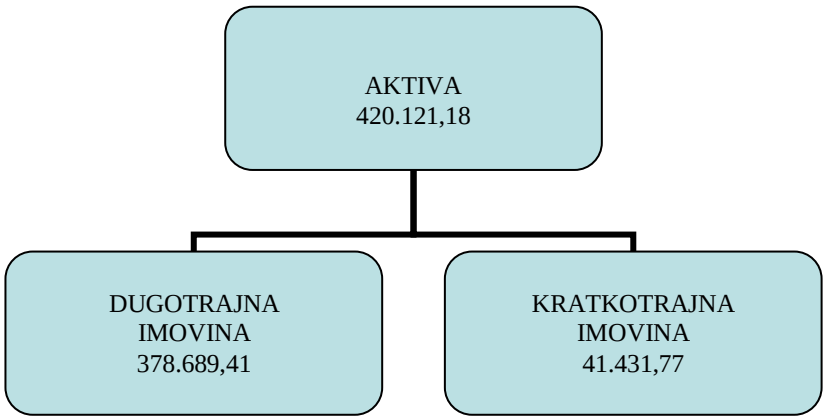
Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

Iznosi u kunama	**2022.**	**2023.**
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.

	2022.	**2023.**
Žiro račun	5.699,64	386,02
Devizni račun	305,16	-
Stanje 31. prosinca	**6.004,80**	**386,02**



Strukturni prikaz aktiv

3.2.2. PASIVA NA DAN 31.12.2023.

PASIVA	2022.	2023.
KAPITAL I REZERVE	**244.223,75**	**244.631,18**
Temeljni (upisani) kapital	149.047,71	149.047,71
Kapitalne rezerve	3.848,96	3.848,96
Zadržana dobit	90.786,30	91.327,08
Dobit poslovne godine	540,78	407,43
REZERVIRANJA	-	-
Druga rezerviranja	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	**53.594,95**	**46.905,76**
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	25.581,68
Obveze za predujmove	6.069,35	30,13
Obveze prema dobavljačima	25.503,44	2.006,26
Obveze prema zaposlenicima	4.866,10	6.370,00
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	16.270,80	11.919,16
Ostale kratkoročne obveze	885,26	998,53
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA		
I PRIHODA BUDUĆEG RAZDOBLJA	**127.464,32**	**128.584,24**
UKUPNO PASIVA	**425.283,02**	**420.121,18**

Iznos evidentiran u dijelu obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama, odnosi se na dopušteno prekoračenje po transakcijskom račun sukladno potpisanom ugovoru sa bankom.

Obveze prema dobavljačima predstavljaju obveze za primljenu robu, materijal i usluge prema ulaznim računima dobavljača. Početka siječnja 2023.g. podmirili smo sve svoje obaveze prema dobavljačima .

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

	2022.	2023.
Obveze prema dobavljačima	25.503,44	2.006,26
Stanje 31. prosinca	**25.503,44**	**2.006,26**

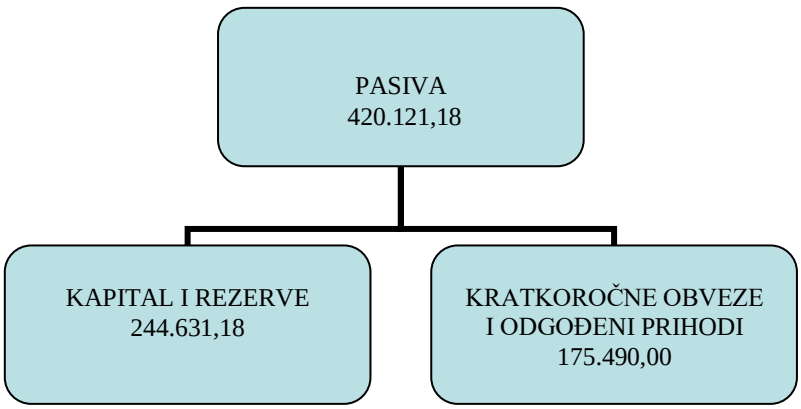
3.2.2.2. Ostale obveze

	2022.	2023.
Obveze po ugovoru o djelu	885,26	998,53
Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	4.866,10	6.370,00
Obveze za porez na dodanu vrijednost	12.927,06	7.865,95
Obveze za poreze i doprinose, članarine	3.343,74	4.053,21
Stanje 31. prosinca	**22.022,16**	**19.287,69**

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

	2022.	2023.
Grad Rovinj	125.669,73	125.669,73
Odgođeno priznavanje prihoda Coworking	1.794,59	2.914,51
Stanje 31. prosinca	**127.464,32**	**128.584,24**

Na datum bilance 31.12.2023. 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 89,96 % strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 10,14% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 8,96% pasive, dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 58,23% pasive. Odgođeni prihodi budućeg razdoblja čine 32,81 % ukupne pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2023. godini bilježimo nominalno rast prihoda od 14,17% i rast rashoda od 14,16% u odnosu na prethodnu godinu. Rast prihoda vezan je za povećanje vrijednosti usluge konzaltinga i redovnog upravljanja zgradama, dok je povećanje rashoda povezano sa implementacijom novog web softvera i povećanja troškova plaća.

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 149.047,71€ i jedini član društva je Grad Rovinj.

	2022.	**2023.**
Upisani kapital	149.047,71	149.047,71
Ostale rezerve	3.848,96	3.848,96
Zadržana dobit	90.786,30	91.327,08
Dobit tekuće godine	540,78	407,43
Ukupno	**244.223,75**	**244.631,18**

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA POD UPRAVOM RUBINI d.o.o., U 2023.G.



Izradio: **Rubini d.o.o.,** oecc.Dragan Mačkić teh. visokogradnje

Obala Aldo Rismondo br.18	**Uređenje zajedničkih prostora poslovne zgrade**		
			
	Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
	UDIO GRAĐANA	0.00%	- €
	GRAD ROVINJ	100.00%	13,886.58 €
		100.00%	
		SVEUKUPNO	13,886.58 €
Carera br.21	**Stubište poslovne zgrade**		
			
	Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
	UDIO GRAĐANA (poslovni subjekti)	66.79%	12,599.89 €
	GRAD ROVINJ	33.21%	6,265.05 €
		100.00%	
		SVEUKUPNO	18,864.94 €
trg M. Tita 3	**oluk i sanacija dijela fasade**		
			
	Struktura vlasništva 700389	Udio %	Vrijednost radova
	UDIO GRAĐANA	0.00%	- €
	GRAD ROVINJ	100.00%	22,936.25 €
		100.00%	
		SVEUKUPNO	22,936.25 €

trg Matteotti 2		**manji radovi**			
					
		Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
		UDIO GRAĐANA		0.00%	- €
		GRAD ROVINJ		100.00%	6,328.75 €
				100.00%	
				SVEUKUPNO	6,328.75 €
D. Pergolis 2 knjižnica		**istočna fasada**			
					
		Struktura vlasništva	700389	Udio %	Vrijednost radova
		UDIO GRAĐANA		0.00%	- €
		GRAD ROVINJ		100.00%	12,810.00 €
				100.00%	
				SVEUKUPNO	12,810.00 €
Pietro Ive br. 1		**Bočna fasada**			
					
		Struktura vlasništva	700493	Udio %	Vrijednost radova
		UDIO GRAĐANA		100.00%	6,660.00 €
		GRAD ROVINJ		0.00%	- €
				100.00%	
				SVEUKUPNO	6,660.00 €

Savićentska br.3		**Fasada i krov**			
					
		Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
		UDIO GRAĐANA		73.81%	29,097.29 €
		GRAD ROVINJ		26.19%	10,324.59 €
				100.00%	
				SVEUKUPNO	39,421.88 €
Muzej Grada Rovinja-Rovigno		**krov**			
					
		Struktura vlasništva		Udio %	Vrijednost radova
		UDIO GRAĐANA		0.00%	- €
		GRAD ROVINJ		100.00%	72,090.93 €
				100.00%	
				SVEUKUPNO	72,090.93 €
		ukupna vrijednost	**udio Grada**		
Obala Aldo Rismondo br.18		13,886.58 €	13,886.58 €		
Carera br.21		18,864.94 €	6,265.05 €		
trg M. Tita 3		22,936.25 €	22,936.25 €		
trg Matteotti 2		6,328.75 €	6,328.75 €		
D. Pergolis 2 knjižnica		12,810.00 €	12,810.00 €		
Pietro Ive br. 1		6,660.00 €	- €		
Savićentska br.3		39,421.88 €	10,324.59 €		
Muzej Grada Rovinja-Rovigno		72,090.93 €	72,090.93 €		
SVEUKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIJA:		**192,999.33 €**			
sveukupno udio Grada Rovinja-Rovigno u 2023.			**144,642.15 €**		