FINANCIJSKO IZVJEŠĆE POSLOVANJA

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

ZA 2024. GODINU

Rovinj, travanj 2025.

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 2024. 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 2024. godini……6
2.3.Pružanje konzalting usluga, investicijsko održavanje zgrada ……....6

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2024. godinu……...7
3.1. Račun dobiti i gubitka……...7
3.1.2. Poslovni i financijski prihodi……8
3.1.3. Poslovni rashodi……9
3.1.3.1.Troškovi sirovine i materijala, troškovi usluga, amortizacija……9
3.1.3.2. Troškovi zaposlenika…… 10
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…… 16

4. ZAKLJUČAK……..……..…….18

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA U 2024.GODINI.....19

6. IZVJEŠĆE REVIZIJE ZA 2024.GODINU.....24

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 2024. 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 2024. 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.

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj zaposlenih 2023.	Broj zaposlenih 2024. plan
SSS	1	1
VŠS	1	1
VSS	2	3
Ukupno	4	5

2. REALIZACIJA PLANA RADA ZA 2024. GODINU

2.1. Poslovi redovnog upravljanja i održavanja stambenih zgrada

Tijekom 2024.g. nadogradili smo sa podacima i proširenom uslugom našu 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 2024. godini dostavio predstavnicima suvlasnika i suvlasnicima 3.193 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 2024. godine, proknjižio više od 72.300 poslovnih transakcija po žiro računima stambenih zgrada kojima upravlja i izdao 48.000 uplatnica, odnosno faktura za uplatu pričuve i proveo u ime suvlasnika 20 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 2024. godine popeo se na 8.936.

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 2024. godine organizirali smo oko 570 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 2024. godini prijavljeno je 18 šteta, od čega je naplaćeno 6.418,53 €. Osim navedenih poslova RUBINI d.o.o. je u toku 2024. 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 jednom godišnje 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 2023. godinu, tijekom 2024. godine povećali smo prihode s osnove redovnog upravljanja zgradama za 20.780,08 € ili ugovorili novih 6 575 m2 odnosno 13 novih zgrada. Trenutno upravljamo sa 213.205,29 m2.

2.2. Realizacija zadataka prema zaključcima gradonačelnika i gradske uprave Grada Rovinja - Rovigno u 2024. 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 2024.g. koristilo je 35 različitih korisnika te je izdano 60 računa. Od toga 19 je bilo stranih državljana, a njih 10 koristili su prostor na godinu dana. U odnosu na 2023. godinu kada je zabilježeno 80 izdanih računa i evidentirano 47 korisnika može se zaključiti da je 2024. godine promet bio manji za 24 %. 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 "2024 Coworker Members' Choice Awards”.

Tijekom 2024. 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 2024. 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 2024. godine održali smo 55 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 2024. godine za suvlasnike zgrada izvršeno je 3 sanacija krova, 2 sanacije fasada, energetska obnova zgrade ,sanacija žaluzina u 3 poslovne zgrade, sanacija 1 sanitarnog čvora i zamjena sportskog poda dvorane u sveukupnom iznosu od 270.749,66 €. 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 94.884,55 €. Kompletan pregled radova u iznosima, dani su u prilogu ovog financijskog izvještaja.

3. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2024. GODINU

Temeljna financijska izvješća za 2024. 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 2024.

	2023	2024		
1	2	3	4	
Poslovni prihodi	**295,815.30**	**324,845.13**	**109.81**	
Prihodi od prodaje	257,967.99	300,019.91	116.30	
Ostali poslovni prihodi	37,847.31	24,825.22	65.59	
Poslovni rashodi	**293,966.13**	**322,698.96**	**109.77**	
Troškovi sirovine i materijala	14,754.84	12,441.41	84.32	
Ostalivanjski troškovi	132,024.86	151,216.38	114.54	
Amortizacija	8,505.01	7,393.79	86.93	
Troškovi zaposlenika	110,032.29	121,279.40	110.22	
Ostali troškovi	21,337.76	30,367.98	142.32	
Ostali poslovni rashodi	7,311.37	-	0.00	
Dobit iz poslovanja	**1,849.17**	**2,146.17**	**116.06**	
Financijski prihodi	**2.88**	**9.06**	**314.58**	
Financijski rashodi	**600.88**	**880.01**	**146.45**	
Ukupni prihodi	**295,815.30**	**324,845.13**	**109.81**	
Ukupni rashodi	**294,567.01**	**323,578.97**	**109.85**	
Dobit prije oporezivanja	**1,251.17**	**1,275.22**	**101.92**	
Porez na dobit	**843.74**	**868.16**	**102.89**	
Dobit za godinu	**407.43**	**407.06**	**99.91**	

3.1.2. Poslovni i financijski prihodi

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI d.o.o. za 2024. GODINU			
Red.		**Ostvareno**	**Ostvareno**	**I n d e x**
br.		**2023**	**2024**	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
I	**PRIHODI**	**295,818.18**	**324,854.19**	**109.82**
1.1.	**Poslovni prihodi**	**295,815.30**	**324,845.13**	**109.81**
1.1.1.	Prihodi od dotacija za coworking + investicije grada	43,555.65	47,821.70	109.79
1.1.2.	Prihodi od prodaje usluga	42,999.32	54,592.51	126.96
1.1.3.	Prihodi - upravljanje zgradama	164,952.90	185,732.98	112.60
1.1.4.	Prihodi od refundacija - čistačice i predstavnici zgra.	16,624.71	13,912.70	83.69
1.1.5.	Prihodi od najma za Inkubator i Coworking	18,899.16	16,822.95	89.01
1.1.6.	Ostali poslovni prihodi	8,783.56	5,962.29	67.88
1.2.	**Financijski prihodi**	**2.88**	**9.06**	**314.58**
1.2.1.	Prihodi od kamata	2.88	9.06	314.58

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.

Početkom 2024. godine RUBINI d.o.o. realizirao je sanaciju krova zgrade na adresi Nello Quarantotto 2 . U tom periodu realizirana je investicija na adresi Učka 8 – izmjena krova i uređenje fasade. U 2024.g. sukladno nalogu Grada Rovinj-Rovigno, RUBINI d.o.o. je realizirao radove, na sanaciji poslovnog prostora Augusto Ferri 7, sanaciju kupatila gradskog stana Vrata pod zidom 6/I, zamjena sportskog poda dvorane OŠ Vladimira Nazora na adresi Edmondo de Amicis 31. Prije samog početka sezone realizirali smo zamjenu drvenih unutarnjih prozora poslovnog prostora Fontika br.6/I. U tom periodu RUBINI d.o.o. je realizirao radove -zamjena drvenih prozora poslovnog prostora na adresi Trg Maršala Tita br.3. Krajem 2024. godine na adresi Marka Marulića 13 rađena je energetska obnova zgrade. Zbog povećanja obima vrijednosti radova tokom 2024.g koje je grad Rovinj – Rovigno prenio na RUBINI d.o.o. obzirom na 2023.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 prodaje usluga.

Iz osnovne djelatnosti poslovanja Upravljanje stambenim zgradama, prihodi stalno rastu od 2000.g. U 2024.g obzirom na 2023.g. s te osnove prihodi su porasli za 20.780,08 €.

3.1.3. Poslovni rashodi

Ostvareni ukupni poslovni rashodi u 2024. godini iznose 322.698,96 €, što je u odnosu na realizirano tokom 2024. godine u iznosu od 293.966,13 € više za 9,78%. Ukupni rashodi su uravnoteženi s prihodima, obzirom da su prihodi u 2024. godini povećani za 9,81% obzirom na 2024. 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 7.536,00 €, 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 21.653,35 € odnosi se na usluge koje se direktno pružaju RUBINI-u d.o.o. (odvjetnika, bilježnika, revizija, računovodstvo, održavanje IT sustava, arhitekti).

Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2023	2024	
1	2	3	4	5
II	POSLOVNI RASHODI			
2.1.	**TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA**	**14,754.84**	**12,441.41**	**84.32**
2.1.1.	Utrošeni materijal	6,814.98	6,333.34	92.93
2.1.2.	Potrošnja energije	7,620.29	5,771.69	75.74
2.1.3.	Otpis sitnog inventara	319.57	336.38	105.26
2.2.	**TROŠKOVI USLUGA**	**115,459.21**	**137,303.66**	**118.92**
2.2.1.	Prijevozne poštanske i telekomunikacijske, Web	14,461.17	14,506.79	100.32
2.2.2.	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	68,692.00	91,083.85	132.60
2.2.3.	Intelektualne usluge (odvjetničke, bilježničke i dr.)	28,237.47	27,952.47	98.99
2.2.4.	Komunalne usluge	558.63	671.86	120.27
2.2.5.	Ostale usluge	3,509.94	3,088.69	88.00
2.3.	**AMORTIZACIJA**	**8,505.01**	**7,393.79**	**86.93**

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 2024. godini povećane su obaveze u dijelu neto plaća obzirom na 2023.g u visini od 12,03%. 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 506,50 €, obzirom na činjenicu da je jedna djelatnica promijenila mjesto stanovanja i putuje iz veće udaljenosti i imamo još jednu novu djelatnicu. Povećani su i troškovi naknade za prehranu i božićnice i regres sukladno propisima koji su stupili na snagu u 2024.g., te iz razloga što je zaposlen još jedan djelatnik. Povećani su troškovi dnevnica i putnih naloga, zbog većeg broja seminara i sudjelovanje u radnom tijelu Udruge upravitelj, kod izrade prijedloga za poboljšanje novog zakona o održavanju i upravljanju stambenim zgradama, koji se pripremao tokom 2024.g.

Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
br.		2023	2024	
1	2	3	4	5
2.4.	**UKUPNO TROŠKOVI ZAPOSLENIKA**	**122,975.30**	**141,719.70**	**115.24**
2.4.1.	**Troškovi zaposlenika**	**110,032.29**	**121,279.40**	**110.22**
2.4.1.1.	Neto Plaće	67,677.90	75,818.70	112.03
2.4.1.2.	Doprinos iz plaće i porez	26,770.58	28,269.17	105.60
2.4.1.3.	Doprinos na plaće	15,583.81	17,191.53	110.32
2.4.2.	**Naknade troškova i izdaci za ostala**	**12,943.01**	**20,440.30**	**157.93**
	materijalna prava zaposlenih			
2.4.2.1.	Dnevnice i putni troškovi	928.81	3,167.68	341.05
2.4.2.2.	Prijevoz na posao i s posla	1,975.71	2,482.21	125.64
2.4.2.3.	Naknada za prehranu	3,194.76	5,898.80	184.64
2.4.2.4.	Regres, otpremnine, darovi djeci, božićnice	6,843.73	8,891.61	129.92

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. Rashodi u dijelu Ostali troškovi poslovanja smanjili su se sa 7.386,49 € u 2023. na 67,72 € u 2024 godini zbog otpisa dijela zelenila koji je realiziran tokom 2023.g.

	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE RUBINI D.O.O. ZA 2024.GODINU			
Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	I n d e x
Red.	OPIS	Ostvareno	Ostvareno	Index
br.		2023	2024	
1	2	3	4	5
2.5.	**OSTALI TROŠKOVI**	**32,271.77**	**23,840.40**	**73.87**
2.5.1.	Troškovi reprezentacije	2,651.47	2,649.66	99.93
2.5.2.	Troškovi premije osiguranja	2,743.03	3,046.22	111.05
2.5.3.	Doprinos; šumski, vodni, hgk i drugo	348.48	384.00	110.19
2.5.5.	Bankovne usluge i FINA	1,553.26	2,905.96	187.09
2.5.6.	Naknada Nadzornom odboru	474.82	467.66	0.00
2.5.7.	Naknade za ugovor o dijelu zgrade	16,565.65	13,912.72	83.99
2.5.8.	Troškovi stručne literature, seminari, javni ogla.	548.57	406.46	74.09
2.5.9.	Ostali troškovi poslovanja	7,386.49	67.72	0.92
2.5.10.	Darovanja	0.00	0.00	0.00

3.1.3.4. Financijski rashodi

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

Red.	O P I S	Ostvareno	Ostvareno	Indeks
br.		2023	2024	
1	2	3	4	5
2.7.	**FINANCIJSKI RASHODI**	600.88	880.01	**146.45**
2.7.1.	Kamate na pozajmice, zatezne kamate	600.88	880.01	146.45
2.2.2.	Vrijednost usklađenja financijske imovine	0	0	0.00

3.2. BILANCA NA DAN 31. PROSINCA 2024. GODINE

3.2.1. AKTIVA

AKTIVA	2023.	2024.
DUGOTRAJNA IMOVINA	**378.689,41**	**376.182,30**
Nematerijalna imovina	**619,38**	**387,12**
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	619,38	387,12
Materijalna imovina	**378.070,03**	**375.795,18**
Zemljište	3.792,51	3.792,51
Građevinski objekti	-	-
Postrojenja i oprema	19.692,78	15.196,46
Biološka imovina	-	-
Materijalna imovina u pripremi	16.877,33	19.098,80
Ulaganje u nekretnine	337.707,41	337.707,41
Dugotrajna financijska imovina	-	-
Sudjelujući interesi (udjeli)	-	-

KRATKOTRAJNA IMOVINA	**40.903,82**	**59.932,66**
Zalihe	-	-
Sirovine i materijal	-	-
Potraživanja	**40.517,80**	**59.274,91**
Potraživanja od kupaca	40.517,80	59.274,91
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	-	-
Potraživanja od države i drugih institucija	-	-
Ostala potraživanja	-	-
Kratkotrajna financijska imovina	-	-
Dani zajmovi	-	-
Novac u banci i blagajni	**386,02**	**492,42**
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	527,95	165,33
UKUPNO AKTIVA	**420.121,18**	**436.114,96**

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.	2024.
- 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 2024.

Nekretnine, postrojenja i oprema i nematerijalna imovina

Iznosi u eurima	Zemljište	Dugogodišnji nasadi	Oprema	Imovina u pripremi	Ukupno	Nematerijalna imovina	Ulaganje u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2022.	**3.792,51**	**51.606,32**	**49.350,79**	**24.187,70**	**128.937,33**	**13.377,50**	**603.353,98**
Povećanje imovine (nabava)	-	-	-	11.874,12	11.874,12	-	-
Prijenos s imovine u pripremi	-	-	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**	**58.582,88**	**16.877,33**	**130.859,05**	**13.377,50**	**603.353,98**
Povećanje imovine (nabava)				4.886,68	4.886,68		
Prijenosi u upotrebu			2.665,21	(2.665,21)	-		
Otuđenje (prodaja, rashod)			(5.598,53)		(5.598,53)		
Stanje 31. prosinca 2024.	**3.792,51**	**51.606,32**	**55.649,56**	**19.098,80**	**130.147,20**	**13.377,50**	**603.353,98**
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI							
Stanje 31. prosinca 2022.	**0,00**	**51.606,32**	**33.286,47**	**0,00**	**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.	0,00	**51.606,32**	**38.890,11**	0,00	**90.496,43**	**12.758,12**	**265.646,57**
Amortizacija			7.161,53		7.161,53	232,26	
Prijenosi					-		
Otuđenje			(5.598,53)		(5.598,53)		
Stanje 31. prosinca 2024.	0,00	**51.606,32**	**40.453,11**	0,00	**92.059,43**	**12.990,38**	**265.646,57**
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
Stanje 31. prosinca 2023.	**3.792,51**	**0,00**	**19.692,77**	**16.877,33**	**40.362,61**	**619,38**	**337.707,41**
Stanje 31. prosinca 2024.	**3.792,51**	**0,00**	**15.196,45**	**19.098,80**	**38.087,76**	**387,12**	**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.

	2023.	**2024.**
Potraživanja od kupaca u zemlji	1.468,66	400,79
Potraživanja od Grada Rovinja	1.821,04	2.686,12
Potraživanja od SZP	37.228,10	56.188,00
Stanje 31. prosinca	**40.517,80**	**59.274,91**

3.2.1.2.b. Kratkotrajna financijska imovina

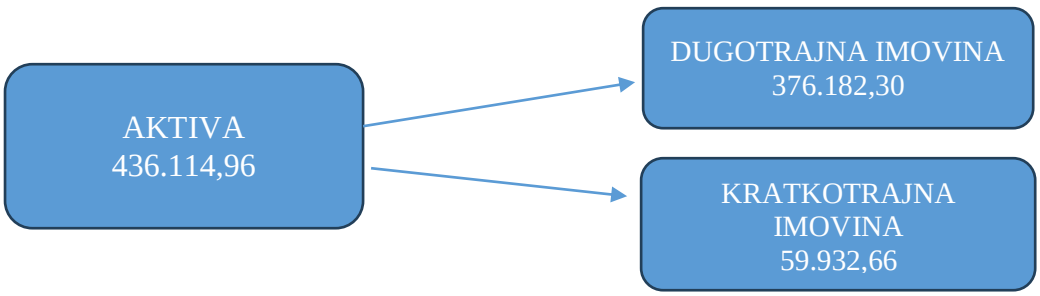
Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na dane pozajmice stambenim zgradama.

Iznosi u kunama	**2023.**	**2024.**
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.

	2023.	**2024.**
Žiro račun	386,03	492,42
Devizni račun	-	-
Stanje 31. prosinca	**386,03**	**492,42**



Strukturni prikaz aktiv

3.2.2. PASIVA NA DAN 31.12.2024.

PASIVA	2023.	2024.
KAPITAL I REZERVE	**244.631,18**	**245.038,24**
Temeljni (upisani) kapital	149.047,71	149.047,71
Kapitalne rezerve	3.848,96	3.848,96
Zadržana dobit	91.327,08	91.734,51
Dobit poslovne godine	407,43	407,06
REZERVIRANJA	-	-
Druga rezerviranja	-	-
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	**46.905,76**	**62.426,79**
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	25.581,68	23.581,01
Obveze za predujmove	30,13	8.584,41
Obveze prema dobavljačima	2.006,26	2.065,92
Obveze prema zaposlenicima	6.370,00	9.712,97
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	11.919,16	17.660,13
Ostale kratkoročne obveze	998,53	822,35
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA		
I PRIHODA BUDUĆEG RAZDOBLJA	**128.584,24**	**128.649,93**
UKUPNO PASIVA	**420.121,18**	**436.114,96**

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 2024.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

	2023.	2024.
Obveze prema dobavljačima	2.006,26	2.065,92
Stanje 31. prosinca	**2.006,26**	**2.065,92**

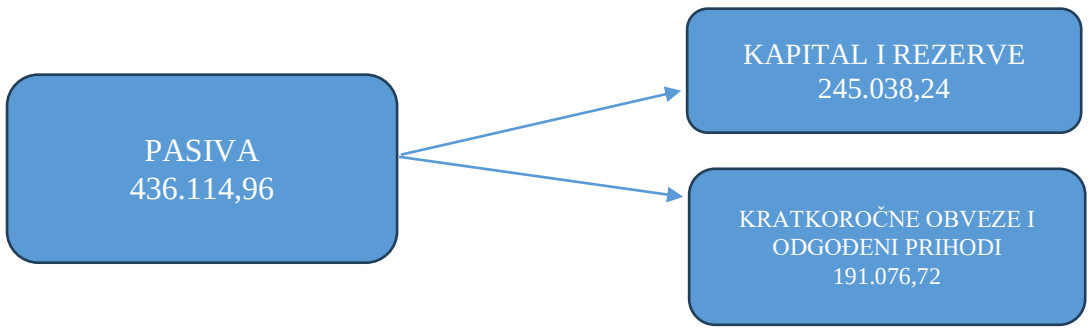
3.2.2.2. Ostale obveze

	2023.	2024.
Obveze po ugovoru o djelu	998,53	822,35
Obveze za neto plaće, nadnice i naknade	6.370,00	9.712,97
Obveze za porez na dodanu vrijednost	7.865,95	13.177,33
Obveze za poreze i doprinose, članarine	4.053,21	4.482,80
Stanje 31. prosinca	**19.287,69**	**28.195,45**

3.2.2.3. Odgođeno priznavanje prihoda

	2023.	2024.
Grad Rovinj	125.669,73	125.669,73
Odgođeno priznavanje prihoda Coworking	2.914,51	2.980,20
Stanje 31. prosinca	**128.584,24**	**128.649,93**

Na datum bilance 31.12.2024. 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 86,26 % strukture aktive čini dugotrajna imovina, dok 13,74% čini kratkotrajna imovina (novac i potraživanja).

Kratkoročne obveze čine 14,31% pasive, dok kapital u ukupnoj strukturi pasive predstavlja 56,19% pasive. Odgođeni prihodi budućeg razdoblja čine 29,50 % ukupne pasive.

U računu dobiti i gubitka u 2024. godini bilježimo nominalno rast prihoda od 9,81% i rast rashoda od 9,77% 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.

	2023.	**2024.**
Upisani kapital	149.047,71	149.047,71
Ostale rezerve	3.848,96	3.848,96
Zadržana dobit	91.327,08	91.734,51
Dobit tekuće godine	407,43	407,06
Ukupno	**244.631,18**	**245.038,24**

5. IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADOVIMA NA REDOVNOM I IZVANREDNOM ODRŽAVANJU ZGRADA U 2024. GODINI

GODIŠNJI PREGLED
OBNOVE FASADA i/ili KROVIŠTA U 2024. GODINI



Izradio: Rubini d.o.o.

Sanacija krova zgrade- Nello Quarantotto 2



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	100,00%	14.061,69 €
GRAD ROVINJ	0,00%	- €
SVEUKUPNO	100,00%	14.061,69 €

Energetska obnova zgrade – Učka 8



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	100,00%	96.897,50 €
GRAD ROVINJ	0,00%	- €
SVEUKUPNO	100,00%	96.897,50 €

Sanacija kova zgrade- Grisia 40



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	74,78%	28.243,56 €
GRAD ROVINJ	25,22%	8.028,88 €
SVEUKUPNO	100,00 %	36.272,44 €

Adaptacija kupatila gradskog stana- Vrata pod Zidom 6/I



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0,00%	- €
GRAD ROVINJ	100,00%	11.033,90 €
SVEUKUPNO	100,00%	11.033,90 €

Zamjena drvenih prozora poslovnog prostora- Trg Maršala Tita 3



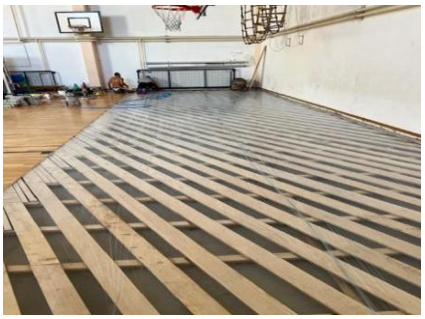
Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0,00%	- €
GRAD ROVINJ	100,00%	19.595,00 €
SVEUKUPNO	100,00%	19.595,00 €

Zamjena drvenih unutarnjih prozora posl. prostora- Fontika 6/I



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0,00%	- €
GRAD ROVINJ	100,00%	9.300,00 €
SVEUKUPNO	100,00%	9.300,00 €

Zamjena sportskog poda- OŠ Vladimira Nazora, De Amicis 31



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0,00%	- €
GRAD ROVINJ	100,00%	22.382,25 €
SVEUKUPNO	100,00%	22.382,25 €

Sanacija poslovnog prostora – A. Ferri 7



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	0,00%	- €
GRAD ROVINJ	100,00%	25.331,88 €
SVEUKUPNO	100,00%	25.331,88 €

Energetska obnova zgrade- Marka Marulića 13



Struktura vlasništva	Udio %	Vrijednost radova
UDIO GRAĐANA	100,00%	35.875,00 €
GRAD ROVINJ	0,00%	- €
SVEUKUPNO	100,00%	35.875,00 €

	Ukupna vrijednost	Grad
Nello Quarantotto 2	14.061,69 €	- €
Učka 8	96.897,50 €	- €
Grisia 40	36.272,44 €	8.028,88 €
Vrata pod Zidom 6/I	11.033,90 €	11.033,90 €
Trg M. Tita 3	19.595,00 €	19.595,00 €
Fontika 6/I	9.300,00 €	9.300,00 €
OŠ Vladimira Nazora, De Amicis 3	22.382,25 €	22.382,25 €
Augusto Ferri 7	25.331,88 €	25.331,88 €
Marka Marulića 13	35.875,00 €	- €
UKUPNO	**270.749,66 €**	**95.671,91 €**

Sveukupno udio Grada Rovinja-Rovigno u 2024. **95.671,91 €**

udio građana 64,64%
udio Grada 35,36%



Izvor: Rubini d.o.o. Godišnji pregled obnove fasada i/ili krovišta u 2024. godini