

BILANCA
stanje na dan 31.12.2014.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 44374442615; Stan d.o.o. za upravljanje nekretninama

AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	1	61.461	50.400
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004		0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		0	0
3. Goodwill	006		0	0
4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine	007		0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009		0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010		53.544	47.221
1. Zemljište	011		0	0
2. Građevinski objekti	012		0	0
3. Postrojenja i oprema	013		46.933	41.110
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		6.611	6.111
5. Biološka imovina	015		0	0
6. Predumovi za materijalnu imovinu	016		0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017		0	0
8. Ostala materijalna imovina	018		0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019		0	0
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020		7.917	3.179
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021		0	0
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022		0	0
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023		0	0
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024		0	0
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		7.917	3.179
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027		0	0
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028		0	0
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029		0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030		0	0
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031		0	0
3. Ostala potraživanja	032		0	0
ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033		0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	2	744.591	871.135
I. ZALIHE (036 do 042)	035		0	0
1. Sirovine i materijal	036		0	0
2. Proizvodnja u tijeku	037		0	0
3. Gotovi proizvodi	038		0	0
4. Trgovačka roba	039		0	0
5. Predumovi za zalihe	040		0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		0	0
7. Biološka imovina	042		0	0
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043		295.428	359.526
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		0	0
2. Potraživanja od kupaca	045		280.038	358.377
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		0	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		24	1.136
6. Ostala potraživanja	049		15.366	13
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050		0	6.500
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		0	0
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		0	0
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		0	0

STAN d.o.o.
za upravljanje nekretninama
Poslovna i Porezi

BILANCA
stanje na dan 31.12.2014.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 44374442615; Stan d.o.o. za upravljanje nekretninama

OPIS	001	002	003	004
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		0	0
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		0	6.500
7. Ostala financijska imovina	057		0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058		449.163	505.109
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059		0	0
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060		806.052	921.535
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		0	0
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062		586.893	590.746
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	3	380.000	380.000
II. KAPITALNE REZERVE	064		0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065		0	0
1. Zakonske rezerve	066		0	0
Rezerve za vlastite dionice	067		0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		0	0
4. Statutarne rezerve	069		0	0
5. Ostale rezerve	070		0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071		0	0
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072		42.585	206.893
1. Zadržana dobit	073		42.585	206.893
2. Preneseni gubitak	074		0	0
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075		164.308	3.853
1. Dobit poslovne godine	076		164.308	3.853
2. Gubitak poslovne godine	077		0	0
VII. MANJINSKI INTERES	078		0	0
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		0	0
3. Druga rezerviranja	082		0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083		0	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085		0	0
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086		0	0
4. Obveze za predujmove	087		0	0
5. Obveze prema dobavljačima	088		0	0
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		0	0
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		0	0
8. Ostale dugoročne obveze	091		0	0
9. Odgođena porezna obveza	092		0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	4	219.159	261.989
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		0	0
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096		0	0
4. Obveze za predujmove	097		0	0
5. Obveze prema dobavljačima	098		17.211	22.087
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		0	0
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		0	0
8. Obveze prema zaposlenicima	101		31.575	52.061
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102		52.607	71.584
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		0	0
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		0	0
12. Ostale kratkoročne obveze	105		117.766	116.257
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106		0	68.800

STAN d.o.o.
Upravljanje nekretninama
Plomine i pozice

BILANCA
stanje na dan 31.12.2014.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 44374442615; Stan d.o.o. za upravljanje nekretninama

F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107		806.052	921.535
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		0	0
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
A) KAPITAL I REZERVE				
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		0	0
2. Pripisano manjinskom interesu	110		0	0

STAN d.o.o.
Za upravljanje nekretninama
Pristupnik i -ured

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2014. do 31.12.2014.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 44374442615; Stan d.o.o. za upravljanje nekretninama

Naziv prihoda	AIOP oznaka	Rbr. odluka	Razlika iznosa	Neto iznosa
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	5	982.460	1.124.094
1. Prihodi od prodaje	112		982.129	1.124.019
2. Ostali poslovni prihodi	113		331	75
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	6	819.313	1.121.445
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		0	0
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116		159.187	273.381
a) Troškovi sirovina i materijala	117		28.819	29.951
b) Troškovi prodane robe	118		0	0
c) Ostali vanjski troškovi	119		130.368	243.430
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120		536.761	693.939
a) Neto plaće i nadnice	121		330.860	417.566
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122		135.078	176.616
c) Doprinosi na plaće	123		70.823	99.757
4. Amortizacija	124		16.816	35.469
5. Ostali troškovi	125		85.769	97.572
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126		0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		0	0
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		0	0
7. Rezerviranja	129		0	0
8. Ostali poslovni rashodi	130		20.780	21.084
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	5	2.751	3.139
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132		0	0
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133		2.751	3.139
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		0	0
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		0	0
5. Ostali financijski prihodi	136		0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	6	25	122
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138		0	0
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139		25	122
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		0	0
4. Ostali financijski rashodi	141		0	0
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142		0	0
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143		0	0
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144		0	0
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145		0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146		985.211	1.127.233
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147		819.338	1.121.567
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148		165.873	5.666
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149		165.873	5.666
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151		1.565	1.813
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	7	164.308	3.853
1. Dobit razdoblja (149-151)	153		164.308	3.853
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154		0	0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		0	0
2. Pripisana manjinskom interesu	156		0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157			

STAN d.o.o.
Za upravljanje nekretninama
Zagreb, 1. siječnja 2015.

II. OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		0	0
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160		0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161		0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		0	0
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165		0	0
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUH VATNU DOBIT RAZDOBLJA	166		0	0
IV. NETO OSTALA SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)	167		0	0
V. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
VI. SVEOBUH VATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		0	0
2. Pripisana manjinskom interesu	170		0	0

STAN d.o.o.
ZA POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
BEOGRAD 1 - POREČ

STAN d.o.o.
Pionirska 1, Poreč
OIB: 44374442615

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2014. GODINU

Stan je društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje nekretninama, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem subjekta (MBS) 040120907 i posluje sa sjedištem na adresi Pionirska 1, Poreč.

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja, propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi Zakona o računovodstvu.

Financijski izvještaji sastavljeni su na temeljnoj pretpostavci neograničenog vremenskog poslovanja, na temelju nastanka događaja tj. događaji se prikazuju u razdoblju kada su nastali, a ne kada je obveza plaćena ili potraživanje naplaćeno.

Detaljnija objašnjenja priznavanja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

BILANCA NA DAN 31.12.2014. GODINE

Bilješka 1. Dugotrajna imovina

Dugotrajnu imovinu društva iznosi 50.400,36 kn, a čine ju materijalna imovina neto vrijednosti 47.221,18 kn i dugotrajna financijska imovina u iznosu od 3.179,18 kn.

Materijalna imovina iskazuje se po trošku nabave, amortizira po redovnim - zakonom propisanim stopama amortizacije linearnom metodom, te se trošak amortizacije knjiži kao trošak razdoblja.

Stanje i promjene na dugotrajnoj materijalnoj imovini prikazujemo na slijedeći način:

Opis	Oprema	Alati, pog.inventar	Ukupno
Nabavna vrijednost			
Stanje 01.01.2014.	161.652,77	32.665,44	194.318,21
Nabavljeno 2014.	27.533,89	1.612,00	29.145,89
Stanje 31.12.2014.	189.186,66	34.277,44	223.464,10
Ispravak vrijednosti			
Stanje 01.01.2014.	114.719,46	26.054,50	140.773,96
Amortizacija 2014.	33.357,15	2.111,81	35.468,96
Stanje 31.12.2014.	148.076,61	28.166,31	176.242,92
Sadašnja vrijednost			
31.12.2014.	41.110,05	6.111,13	47.221,18

Bilješka 2. Kratkotrajna imovina

Struktura kratkotrajne imovine je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2013.	Stanje 31.12.2014.
Potraživanja od kupaca	280.037,94	358.377,26
Potraživanja za plaćene troškove stambenih zgrada	15.366,19	12,75
Potraživanja od države i drugih institucija	23,90	1.135,50
Dani zajmovi, depoziti i sl.		6.500,00
Novac na žiro - računu	449.163,62	505.109,21
Ukupno	744.591,65	871.134,72

Potraživanja od kupaca iskazuju se u visini zaračunatih prihoda uvećanih za porez na dodanu vrijednost.

Iznose 358.377,26 kn i njihov najveći dio čine potraživanja od stambenih zgrada za naknadu upravitelja i druge usluge pružene stambenim zgradama.

Društvo ima otvorene kunske žiro račune kod Privredne banke Zagreb d.d. i Istarske kreditne banke d.d. Umag.

Bilješka 3. Temeljni kapital

Na temeljnom kapitalu društva nije bilo promjena tijekom godine i on iznosi 380.000,00 kn.

Bilješka 4. Kratkoročne obveze

Struktura kratkoročnih obveza je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2013.	Stanje 31.12.2014.
Obveze prema dobavljačima	17.211,12	22.086,62
Obveze prema zaposlenicima	31.574,76	52.060,92
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	54.973,58	71.583,58
Ostale kratkoročne obveze prema stambenim zgradama	117.766,05	116.257,49
Ukupno	221.525,51	261.988,61

Najveći dio kratkoročnih obveza čine obveze prema stambenim zgradama na prinudnoj upravi za pričuvu uplaćenu na žiro račun upravitelja sa iznosom od 116.257,49 kn.

Obveze prema zaposlenima sa iznosom od 52.060,92 kn odnose se na neisplaćenu plaću za prosinac 2014. godine, koja je redovno isplaćena u siječnju 2015. godine.

Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja iznose 71.583,58 kn i njihov najveći dio čini obveza za PDV sa iznosom od 41.736,92 kn koja je podmirena u siječnju 2015. godine. Na ovoj poziciji su još iskazani porez i doprinosi iz i na plaće zaposlenih koji su također plaćeni u siječnju 2015. godine, te obveze za članarinu Turističkoj zajednici i naknadu za korištenje općekorisnih funkcija šuma. Iskazane obveze prema dobavljačima u iznosu od 22.086,62 kn podmiruju se u 2015. godini sukladno rokovima dospijeca.

RAČUN DOBITI I GUBITKA

Bilješka 5. Poslovni i financijski prihodi

Društvo je u 2014. godini ostvarilo 1.127.233,23 kn prihoda, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2013. godina	2014. godina
Prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama	787.846,56	797.986,54
Prihodi od prodaje ostalih usluga	194.282,62	326.032,27
Ostali poslovni prihodi	330,48	74,80
Ukupno poslovni prihodi	982.459,66	1.124.093,61
Financijski prihodi-od kamata	2.751,43	3.139,62
Sveukupno prihodi	985.211,09	1.127.233,23

Društvo obračunava prihode za isporuku dobara i usluga prema načelu nastanka događaja, tj. prihodi se obračunavaju u razdoblju isporuke dobara odnosno obavljenih usluga.

Prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama sa iznosom od 797.986,54 kn čine glavninu (71%) ukupnih prihoda.

Najveće stavke prihoda od prodaje ostalih usluga za stambene zgrade odnose se na prihode od zaračunavanja materijalnih troškova zgradama (poštanskih troškova, kuverti, uplatnica) sa iznosom od 172.538,13 kn i prihode od povezivanja Zemljišnih knjiga sa Knjigom položenih ugovora sa iznosom od 94.385,37 kn.

Bilješka 6. Poslovni i financijski rashodi

Rashodi društva u 2014. godini iznose 1.121.567,31 kn, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2013. godina	2014. godina
Materijalni troškovi	28.819,15	29.950,32
Ostali vanjski troškovi - troškovi usluga	130.367,88	243.430,48
Ukupno materijalni troškovi	159.187,03	273.380,80
Neto plaće	330.859,97	417.566,14
Troškovi poreza i doprinosi iz plaće	135.078,21	176.616,24
Doprinosi na plaće	70.822,60	99.756,83
Ukupno troškovi osoblja	536.760,78	693.939,21
Troškovi amortizacije	16.816,64	35.468,96
Ostali troškovi poslovanja	85.768,58	97.572,20
Ostali poslovni rashodi	20.779,73	21.084,33
Ukupno poslovni rashodi	819.312,76	1.121.445,50
Financijski rashodi	24,93	121,81
Sveukupno rashodi	819.337,69	1.121.567,31

Najveću stavku rashoda sa iznosom od 693.939,21 kn (62% ukupnih rashoda) čine troškovi osoblja, a predstavljaju rashode za plaće prosječno 5 djelatnika.

Slijedeća po veličini stavka rashoda su materijalni troškovi sa iznosom od 273.380,80 kn (24% ukupnih rashoda). Najveće stavke materijalnih troškova su: poštanski troškovi sa iznosom od 44.538,16 kn, troškovi tekućeg održavanja informacijskog sustava sa iznosom od 46.831,00, usluge studentskih servisa sa iznosom od 38.440,16 kn, usluge revizije sa iznosom od 49.440,00 kn, te uredski materijal sa iznosom od 15.696,02 kn.

Amortizacija je obračunata linearnom metodom obračuna primjenjujući zakonom propisane stope amortizacije i ona za 2014. godinu iznosi 35.468,96 kn.

Ostali troškovi iznose 97.572,20 kn. Njihov najveći dio čini nadoknada troškova prijevoza na posao i s posla zaposlenih u iznosu od 44.002,00 kn, a ostalo su troškovi stručnog obrazovanja, naknade članovima Nadzornog odbora, dnevnice za službena putovanja, darovi za djecu zaposlenika, troškovi platnog prometa, te članarine, nadoknade i sl. davanja.

Ostale poslovne rashode u iznosu od 21.084,33 kn čini najvećim djelom iznos izravno otpisanih zastarjelih potraživanja od kupaca za koje ne postoji mogućnost naplate.

Bilješka 7. Dobit ili gubitak razdoblja

Nakon odbitka prihoda od rashoda razdoblja ostvarena je računovodstvena dobit u iznosu od 5.665,92 kn. Obveza poreza na dobit iznosi 1.812,90 kn, te je dobit razdoblja nakon oporezivanja 3.853,02 kn.

Poreč, 19.03.2014. godine

Direktor:

Alja Udovičić

STAN d.o.o.
za upravljanje nekretnostima
Platinska 1 - Poreč



Na temelju čl. 428 i 441 Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93. do 137/09.) i čl. 20 Zakona o računovodstvu (NN 109/07.) Nadzorni odbor trgovačkog društva Stan d.o.o. iz Poreča, Pionirska 1, donio je 14.05.2015. godine ovu

ODLUKU
o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća
i o uporabi dobitka 2014. godine

Točka I.

Uprava društva sastavila je za 2014. godinu ova financijska izvješća:

1. Bilanca
2. Račun dobiti i gubitka
3. Bilješke uz financijska izvješća

Točka II.

Utvrđuje se račun dobitka i gubitka za 2014. godinu u kojem je iskazan dobitak poslije oporezivanja u svoti od 3.853,02 kn.

Bilanca na dan 31.12.2014. godine iskazuje zbroj aktive odnosno zbroj pasive u svoti 921.535,08 kn.

Točka III.

Dobitak poslovnice 2014. godine iz točke II. raspoređuje se za zadržani dobitak.

Predsjednik Nadzornog odbora

Marino Poropat

