
Izvještaj o poslovanju za 2015. godinu

U Poreču, 30. lipanj 2016.godine

SADRŽAJ IZVJEŠĆA:

- 1. DIREKTOR O POSLOVANJU**
- 2. BILANCA**
- 3. RAČUN DOBITI I GUBITKA**
- 4. BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA**
- 5. ODLUKA O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠĆA I O UPORABI DOBITKA**

1. DIREKTOR O POSLOVANJU

I/ Opći podaci o društvu i opis djelatnosti

Trgovački sud u Rijeci Rješenjem od dana **01.04.1998.godine** u sudski registar istog suda upisuje tvrtku Stan društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje nekretninama sa sjedištem u Poreču, ul. Pionirska br.1. sa jedinim osnivačem društva - Grad Poreč.

Nadzorni odbor društva čine Marino Poropat kao predsjednik NO, te članovi Umberto Cunjac, Edmond Đini, Snježana Mekota i Fabrizio Picco.

Temeljni kapital društva iznosi **380.000,00 kn.**

Osoba ovlaštena za zastupanje društva od dana 15.10.2015. godine je **Nadija Mendica** nakon Odluke NO Stan d.o.o. o prihvatanju ostavke dosadašnje direktorice Alje Udovičić.

U društvo Stan d.o.o. zaposleno je **5 djelatnika** za poslove financija i računovodstva i za poslove održavanja i investicija na zgradama.

Na temelju programa Hrvatskog zavoda za zapošljavanje pod nazivom **Stručno osposobljavanje za rad bez zasnivanja radnog odnosa** društvo Stan d.o.o. ostvarilo je pravo korištenja istog programa za **dva polaznika** i to: Stručni suradnik za financije i računovodstvo LAURA ŠUGAR iz Tara, Brajde 33 i Stručni suradnik za tehničke poslove STEFANO MOČIBOB iz Poreča, Jasenovica 7 kojima nadležni Zavod podmiruje sve troškove plaća za period 07.12.2015. do 06.12.2016.godine .

Primarna djelatnost društva je upravljanje nekretninama.

Neposredni sudionici upravljanja su suvlasnici i upravitelj .

Vlasnici se brinu i odgovaraju za svoje vlasništvo, a izvršne poslove oko toga povjeravaju upravitelju kao nalogoprincu.

Upravljanje zgradama može biti ugovorno ili prinudno.

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da svaka zgrada (tri ili više suvlasnika) mora imati upravitelja koji je registriran za tu djelatnost koji upravlja zgradom, održava ju, prikuplja pričuvu za zgradu te obavlja i sve druge poslove koje mu povjere suvlasnici.

U slučaju da zgrada nema ugovorno upravljanje lokalna uprava (Grad Poreč) imenuje prinudnog, odnosno privremenog upravitelja koji će upravljati zgradom do sklapanja ugovora o redovnoj upravi. Iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima proizlaze 2 temeljna ugovora potrebna u upravljanju zgradama i to: Međuvlasnički ugovor koji uređuje odnose među suvlasnicima i Ugovor o upravljanju zgradom kojim se uređuju međusobni odnosi suvlasnika i upravitelja zgrade.

Komunikacija Upravitelja i suvlasnika obavlja se preko predstavnika zgrade kojega su ostali suvlasnici natpolovičnom većinom izabrali i ovlastili za predstavljanje.

Zajednička pričuva stambene zgrade je novčani fond suvlasnika zgrade iz kojeg se plaća zakonsko obvezno, nužno i drugo održavanje zgrade te poboljšice na zgradama. Uplata u pričuvu je zakonska obveza suvlasnika.

Svaki vlasnik posebnoga dijela plaća pričuvu mjesečno. Odluku o visini pričuve po jednom četvornom metru donose suvlasnici, a ona ne može biti manja od 1,53 kn/m², što je zakonski minimum.

Visina pričuve se određuje za svaki posebni dio zgrade posebno prema ukupnoj površini stana.

Naplata pričuve organizira i pričuvu prikuplja upravitelj na zasebni žiro-račun zgrade, te ju raspoređuje prema potrebi sukladno Zakonu te odluci suvlasnika.

U slučaju da pojedini suvlasnici ne plaćaju pričuvu, Upravitelj je dužan provesti sljedeće mjere:

kontinuirano pismeno opominjanje dužnika s naznačenim dugom za pojedini posebni dio, dostava opomena pred ovrhu - šalju se svim dužnicima prije pokretanja postupka prisilne naplate i konačno prisilna naplata pričuve - pokreće se putem odvjetnika nakon neuspješnih opomena .

Društvo Stan d.o.o. upravlja zgradama umijećem koje povezuje tehniku, ekonomiju, financije i pravo s ciljem očuvanja i povećanja vrijednosti zgrada na području Grada Poreča, te na područjima općina Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjan.

II/ Poslovanje društva Stan d.o.o.

Društvo stan d.o.o. ukupne troškove poslovanja podmiruje najvećim dijelom od naknade za upravljanje koja za poslove redovne uprave zgrade iznosi 0,25 kn/m² .

Manji dio prihoda se ostvaruje iz djelatnosti i poslove usko povezanih s upravljanjem.

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

Bilanca je sustavni pregled imovine, kapitala i obveza na određeni datum. Sastoji se od dva sastavna dijela, aktive i pasive.

Imovina se u bilanci zove aktiva, a vlastiti kapital društva i njegove obveze zajedno - pasiva.

Aktiva prikazuje vrijednost i strukturu imovine (sredstava), a pasiva vrijednost i strukturu vlastitog kapitala i obveza.

III/ Poslovi upravljanja zgradama

Društvo Stan d.o.o. upravlja zgradama na području Grada Poreča, te na područjima općina Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjan prema sljedećem:

Sa danom 31.12.2015. godine društvo Stan d.o.o. upravlja brojem zgrada od 490, odnosno brojem posebnih dijela od 4.950 u ukupnoj površini od 276.379,26 m².

Zaduženje za sredstva zajedničke pričuve za period od 01.01.2015 god. do 31.12.2015. je u iznosu od 10.165.006,74 od toga je naplaćen iznos od 9.885.076,51 kn što predstavlja naplatu od 97,24 %.

Zaduženje naknade upravitelja za protekli period od 01.01.2015 god. do 31.12.2015. je u iznosu od 1.030.263,57 kn, od toga je naplaćen iznos od 1.017.846,11 kn što predstavlja naplatu od 98,79 %.

Ukupno zaduženje za sredstva zajedničke pričuve s prenešenim dugovanjima iz prethodne poslovne godine predstavlja iznos od 13.895.653,99 kn , od čega je u 2015. godini naplaćen iznos od 9.884.275,15 kn što predstavlja naplatu ukupnog zaduženja od 71,13 %.

Prosječni iznos zajedničke pričuve koji su zgrade plaćale u 2015.godini je 1,89 kn/m² i kreće se od minimalnog iznosa od 1,53 kn/m² do maksimalnog 5,50 kn/m².

Poslovanje društva Stan d.o.o. tijekom 2015.godine u okvirima vlastitih mogućnosti bilo je usmjereno u provođenje poboljšica u cilju efikasnijeg i kvalitetnijeg rada društva na zadovoljstvo korisnika usluga društva.

U proteklom periodu društvo Stan d.o.o. izvršavalo je poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju, poslove redovne naplate sredstava zajedničke pričuve, poslove upravljanja sredstvima pričuve na računu radi zaštite njihove vrijednosti, poslove osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja od rizika prema godišnjem programu, poslove realizacije kredita i zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, te ostale poslove.

Poštujući postojeću zakonsku regulativu vršena su potrebna usklađivanja poslovne evidencije izradom pripadajućih pismena Odluka, suglasnosti, Ugovora i slično.

Tako je tijekom 2015. godine poslovanje je u potpunosti definirano na način da svaka zgrada, odnosno poslovni partner društva Stan d.o.o. posjeduje vlastiti žiro račun zgrade.

Prema podacima poslovnih evidencija društva Stan d.o.o. tijekom 2015. godine izvršeni su i naplaćeni radovi vezani uz poslove upravljanja i održavanja zgrada u vrijednosti od 6.575.094,24 kn, te možemo izdvojiti pojedine grupe radova:

Radovi sanacije krovišta u iznosu od 430.658,55 kn,

Radovi sanacije unutarnje i vanjske stolarije u iznosu od 99.742,96 kn

Radovi na instalaciji dovoda i odvoda vode u iznosu od 116.530,39 kn

AKTIVA

Na kontima dugotrajne imovine evidentirana je nabavka osnovnih sredstava, opreme za redovito poslovanje, te redovna amortizacija postojeće imovine. Dugotrajnu imovinu društva čini materijalna imovina neto vrijednosti 37.318,32 kn.

Na kontima kratkotrajne imovine najznačajniji dio salda odnosi se na naknadu upravitelja koje tvrtka ima na upravljanju. Iznos od 292.260,81 kn značajno je smanjen u donosu na prethodnu 2014. godinu kada su potraživanja naknade evidentirana u iznosu od 358.377,26 kn .

PASIVA

Pasiva obuhvaća vlastiti kapital trgovačkog društva koji se sastoji od uloga članova (temeljni kapital) i neisplaćenih dobiti s jedne strane, te dugoročnih i kratkoročnih obveza prema dobavljačima, kreditorima, zaposlenicima i dr. s druge strane.

Temeljni kapital društva iznosi 380.000,00 kn.

Obveze prema dobavljačima, zaposlenicima, državnim tijelima i tijelima lokalne samouprave uredno se podmiruju sukladno rokovima dospjeća.

POSLOVNI I FINACIJSKI PRIHODI I RASHODI

Društvo Stan d.o.o. je u 2015. godini ostvarilo je **prihod u iznosu 1.146.143,03 kn**, te je evidentno povećanje u odnosu na prethodnu godinu kada je prihod iznosio 1.127.233,23 kn.

Rashodi društva u 2015. godini iznose 1.108.867,25 kn, te je iz pripadajućih izvještaja vidljivo smanjenje rashoda budući da su rashodi društva za 2014. godine iznosili 1.121.567,31 kn.

Nakon odbitka prihoda od rashoda društva Stan d.o.o. za 2015. godinu ostvarena je računovodstvena dobit u iznosu od 37.275,78 kn.

Obveza poreza na gore navedenu dobit iznosi 7.868,66 kn, te je **dobit razdoblja nakon oporezivanja 29.407,12 kn**.

Dobitak poslovne 2015. godine u iznosu od 29.407,12 kn raspoređuje se za zadržani dobitak

Radovi na elektroinstalacijama u iznosu od 62.990,00 kn
Radovi na dimovodnim instalacijama u iznosu od 187.343,00 kn
Radovi na antenskim sustavima u iznosu od 9.832,27 kn
Radovi na dobavi protupožarne opreme u iznosu od 100.270,52 kn
Radovi na održavanju čistoće zgrada u iznosu od 440.091,56 kn
Radovi na sanaciji pročelja u iznosu od 1.020.379,09 kn
Soboslikarski radovi u iznosu od 233.770,80 kn
Bravarski radovi u iznosu od 22.039,78 kn
Radovi dezinfekcije i deratizacije u iznosu od 17.107,75 kn
Priprema tehničke dokumentacije i projektantske usluge u iznosu od 210.132,87 kn
Ostali građevinski radovi održavanja u iznosu od 374.685,69 kn.

Kada se radi o radovima poboljšanja i unaprijeđenja infrastrukture same zgrade, često se radi o zahvatima većih iznosa, koje zgrada nije u mogućnosti financirati iz sredstava pričuve.

Društvo Stan d.o.o. u dogovoru s poslovnim bankom Privredne banke Zagreb d.d nudi suvlasnicima mogućnost podizanja kredita za izvođenje radova čija je vrijednost veća od prikupljenih sredstava zajedničke pričuve.

Korisnici kredita su suvlasnici stambene zgrade koja ima otvoren račun za zajedničku pričuvu kod iste banke, te se cjelokupan platni promet zgrade vodi preko te banke.

Visina kredita se utvrđuje prema vrijednosti radova, a ovisi o kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita. Izračun se vrši na bazi povećanja pričuve na način da je troškovima redovitog održavanja zgrade (naknada upravitelju, premija osiguranja i mjesečni paušalni troškovi) dodaje kreditno zaduženje .
Uvjeti pod kojima se zgrade kreditno zadužuju su sljedeći:

kamatna stopa promjenjiva, u visini 3 MJ EURIBOR + 5,9% godišnje, naknada za obradu zahtjeva 0,50% (od sto) od odobrenog iznosa kredita, rok otplate kredita 5-12 godina, način otplate u mjesečnim ratama.

Društvo Stan d.o.o. ima na upravljanju 26 zgrada koje su kreditno zadužene u Privrednoj banci Zagreb d.d u iznosu od 1.308.990,28 kn.

Osim gore navednih radova društvo Stan d.o.o. u poslove redovite uprave zgrade uključio se na temelju pismenih naloga i u druge poslove izvanredne uprave, te u nastavku donosimo kratki rezime o tome.

ENERGETSKA UČINKOVITOST

U proteklom periodu društvo Stan d.o.o. izuzetno je bilo angažirano u pripremi potrebne dokumentacije

za Program energetske obnove višestambenih zgrada kojeg provodi Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost.

Program uključuje sufinanciranje troškova energetskih pregleda i izrade energetskog certifikata, sufinanciranje izradu projektne dokumentacije za projekt energetske obnove i sufinanciranje energetske obnove zgrade provođenjem mjera uštede.

Po objavi pojedinog Natječaja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost realizirano je sljedeće: za sufinanciranje troškova energetskih pregleda i izrade energetskog certifikata prijavljeno je 16 zgrada ukupne vrijednosti 105.070,22 kn od toga je sufinanciranje Fonda do max.40% u iznosu od 38.198,07 kn . Radove realizirali različite projektantske tvrtke kao što su :Istra inženjering d.o.o. iz Poreča, RITEH d.o.o. iz Rijeka i Singrad d.o.o. iz Poreča.

Za sufinanciranje izradu projektne dokumentacije za projekt energetske obnove u kojoj je bilo potrebno dokazati uštedu potrošnje energije od min.30 % prijavljeno je 8 zgrada , od toga je 1 odustala.

Ukupna vrijednost projektne dokumentacije iznosi 182.196,48 kn, a Fond je sufinancirao 94.825,028 kn

Radove realizirali različite projektantske tvrtke kao što su :Istra inženjering d.o.o. iz Poreča, RITEH d.o.o. iz Rijeka, Singrad d.o.o. iz Poreča i Novatec d.o.o. iz Labina.

Za sufinanciranje samih radova na energetske obnove zgrade provođenjem projektom predviđenih mjera uštede prijavljene su dvije zgrade u Poreču i to V.Gortana br. 10 i Massa Lombarda br. 2.

Radove na zgradi u ul. V.Gortana u vrijednosti 537.870,50 kn od čega je Fond sufinancirao iznos od 213.218,20 kn uspješno je izvela porečka tvrtka JD gradnja d.o.o., a nadzor je vršio ovlaštenu inženjer Tintor Jadran.

Radove na zgradi u ulici M. Lombarda u vrijednosti 525.226,88 kn od čega je Fond sufinancirao iznos od 204.221,00 kn uspješno je izvela porečka tvrtka Plima d.o.o., a nadzor je vršio ovlaštenu inženjer Tintor Jadran.

UVODENJE DIGITALNIH VODOMJERA

Lokalni distributer vode Istarski vodovod d.o.o. na području kojim društvo Stan d.o.o. posluje pokrenuo je program uvođenja daljinskog očitavanja potrošnje vode u cilju podizanja razine kvalitete svoje usluge.

Uvođenjem daljinskog očitavanja potrošnje vode ostvaruju se pogodnosti za korisnike kao što su: obračun po stvarnoj mjesečnoj potrošnji, zbog redovitog očitavanja smanjuje se vrijeme otkrivanja i otklanjanja kvarova i gubitaka, očitavanje se obavlja bez prisustva i ometanja korisnika.

Tijekom 2015. godine Stan d.o.o. Poreč se uključio u predmetne radove kako bi omogućio jednostavniju i bržu komunikaciju sa svim predviđenim učesnicima u procesu (distributer vode, izvoditelj građevinskih radova i ostali).

U konzultacijama s distributerom vode i izvoditeljima potrebnih građevinskih radova snimili smo postojeće stanje i predložili smo potrebne radnje. Ugradnja digitalnih daljinskih vodomjera planira se za 2016. godinu.

SPOMENIČKA RENTA

Društvo Stan d.o.o. aktivno se tijekom 2015. godine uključilo u pripremne radnje koje bi rezultirale donošenjem potrebnih gradskih odluka i pravilnika koji bi omogućili subvencioniranje radova sanacija i održavanja zgrada iz sredstava spomeničke rente za postojeće građevine koje se nalaze na području kulturno povijesne urbanističke cjeline Grada Poreča.

Donašanje potrebnih gradskih pravilnika i odluka koji bi rezultirali Natječajem predviđeno je za 2016. godinu.

UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Tijekom 2015. godine društvo Stan d.o.o. nastavilo je provoditi započete radnje povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora vezano uz Izmjene i dopune Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i na Pravilnik koji uređuje postupak povezivanja knjige položenih ugovora s glavnom zemljišnom knjigom izvršene su radnje.

IV/ Zaključno

Društvo Stan d.o. je tvrtka koja se od samog početka upravljanja zgradama vodi načelom da se interes suvlasnika nalazi na prvom mjestu.

Odgovornim pristupom prema klijentima nastojimo predložiti i odraditi uz poslove redovite uprave i poslove u smislu poboljšica (npr.ugradnja elemenata i uređaja koje zgrada nije posjedovala).

Zaposlenici tvrtke su uvijek na raspolaganju suvlasnicima u uredovno vrijeme društva s namjerom da na svaki zahtjev odgovore što promptnije i efikasnije.

Isti se mogu kontaktirati osobno u uredu društva u Poreču na lokaciji Pionirska br.1., putem telefonskih poziva ili putem mail-a i Internet stranica društva.

Misija društva Stan d.o.o. je osigurati djelotvorno i učinkovito održavanje i upravljanje zgradama kroz povezivanje svih bitnih pravnih, financijskih i tehničkih poslova uz minimalne troškove za suvlasnike.

Cilj je pružiti zadovoljstvo na optimalnom nivou za sve suvlasnike zgrada, uz dobit, rast, uspjeh u poslovanju kako za djelatnike društva tako i za sve suradnike, te na tim osnovama zadržati svoju stečenu poziciju i ugled u proteklom periodu uspješnog poslovanja.

Vrijednosti društva Stan d.o.o. kao što su kvalitetna struktura zaposlenika, velika podrška korisnika naših usluga i pravodobno informiranje korisnika o prihodima i troškovima važan su temelj za ostvarenje našeg cilja i naše misije.

2. BILANCA

BILANCA stanje na dan 31.12.2015.				Obrazac POD-BIL
Obveznik: 44374442615; STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002	1	50.400	37.318
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	010		47.221	37.318
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		41.110	33.487
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		6.111	3.831
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	020		3.179	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023			
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024			
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026		3.179	
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027			
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028			
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029		0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030			
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031			
3. Ostala potraživanja	032			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034	2	871.135	877.054

I. ZALIHE (036 do 042)	035		0	0
1. Sirovine i materijal	036			
2. Proizvodnja u tijeku	037			
3. Gotovi proizvodi	038			
4. Trgovačka roba	039			
5. Predujmovi za zalihe	040			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041			
7. Biološka imovina	042			
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043		359.526	296.540
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044			
2. Potraživanja od kupaca	045		358.377	292.261
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046			
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		1.136	1.136
6. Ostala potraživanja	049		13	3.143
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050		6.500	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053			
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054			
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		6.500	
7. Ostala financijska imovina	057			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058		505.109	580.514
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059			
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060		921.535	914.372
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062		590.746	620.153
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063	3	380.000	380.000
II. KAPITALNE REZERVE	064			
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	065		0	0
1. Zakonske rezerve	066			
2. Rezerve za vlastite dionice	067			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068			
4. Statutarne rezerve	069			
5. Ostale rezerve	070			
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071			
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072		206.893	210.746
1. Zadržana dobit	073		206.893	210.746
2. Preneseni gubitak	074			
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075		3.853	29.407
1. Dobit poslovne godine	076		3.853	29.407
2. Gubitak poslovne godine	077			
VII. MANJINSKI INTERES	078			

B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080			
2. Rezerviranja za porezne obveze	081			
3. Druga rezerviranja	082			
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083		0	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085			
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086			
4. Obveze za predujmove	087			
5. Obveze prema dobavljačima	088			
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089			
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090			
8. Ostale dugoročne obveze	091			
9. Odgođena porezna obveza	092			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093	4	261.989	212.993
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095			
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096			
4. Obveze za predujmove	097			
5. Obveze prema dobavljačima	098		22.087	18.871
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099			
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100			
8. Obveze prema zaposlenicima	101		52.061	34.613
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102		71.584	63.984
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103			
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104			
12. Ostale kratkoročne obveze	105		116.257	95.525
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106		68.800	81.226
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107		921.535	914.372
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108			
DODATAK BILANCI (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
A) KAPITAL I REZERVE				
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109			
2. Pripisano manjinskom interesu	110			

Napomena 1.: Dodatak bilanci popunjavaju poduzetnici koji sastavljaju konsolidirane godišnje financijske izvještaje.

3. RAČUN DOBITI I GUBITKA

RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2015. do 31.12.2015.				Obrazac POD- RDG
Obveznik: 44374442615; STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111	5	1.124.094	1.143.506
1. Prihodi od prodaje	112		1.124.019	1.142.478
2. Ostali poslovni prihodi	113		75	1.028
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114	6	1.121.445	1.108.840
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115			
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116		273.381	231.161
a) Troškovi sirovina i materijala	117		29.951	29.175
b) Troškovi prodane robe	118			
c) Ostali vanjski troškovi	119		243.430	201.986
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120		693.939	684.561
a) Neto plaće i nadnice	121		417.566	419.644
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122		176.616	171.598
c) Doprinosi na plaće	123		99.757	93.319
4. Amortizacija	124		35.469	32.021
5. Ostali troškovi	125		97.572	115.024
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126		0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127			
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128			
7. Rezerviranja	129			
8. Ostali poslovni rashodi	130		21.084	46.073
III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131	5	3.139	2.637
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133		3.139	2.637
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134			
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135			
5. Ostali financijski prihodi	136			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	137	6	122	27
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138			
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139		122	27
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140			
4. Ostali financijski rashodi	141			
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142			
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143			

VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144			
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145			
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146		1.127.233	1.146.143
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147		1.121.567	1.108.867
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148		5.666	37.276
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149		5.666	37.276
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151		1.813	7.869
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152	7	3.853	29.407
1. Dobit razdoblja (149-151)	153		3.853	29.407
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154		0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155			
2. Pripisana manjinskom interesu	156			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160			
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164			
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)	167		0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169			
2. Pripisana manjinskom interesu	170			

4. BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA

STAN d.o.o.
upravljanje nekretninama

Poreč, Pionirska 1, OIB 44374442615,
ŽR HR4223400091118004401 otvoren u PBZ d.d.
Zagreb, Trgovački sud u Rijeci, temeljni kapital od
380.000 kn uplaćen u cijelosti
tel./fax. 052 453 530; 433 312;
e-mail: stan@porec.hr; www.stan-porec.hr

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2015. 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 31.12.2015. GODINE

Bilješka 1. Dugotrajna imovina

Dugotrajnu imovinu društva čini materijalna imovina neto vrijednosti 37.318,32 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 (kn)	Alati, pog.inventar (kn)	Ukupno (kn)
Nabavna vrijednost			
Stanje 01.01.2015.	172.069,03	32.356,64	204.425,67
Nabavljeno 2015.	22.118,60	-	22.118,60
Stanje 31.12.2015.	194.187,63	32.356,64	226.544,27
Ispravak vrijednosti			
Stanje 01.01.2015.	130.958,98	26.245,51	157.204,49
Amortizacija 2015.	29.741,73	2.279,73	32.021,46
Stanje 31.12.2015.	160.700,71	28.525,24	189.225,95
Sadašnja vrijednost			
31.12.2015.	33.486,92	3.831,40	37.318,32

Bilješka 2. Kratkotrajna imovina

Struktura kratkotrajne imovine je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2014.	Stanje 31.12.2015.
Potraživanja od kupaca	358.377,26	292.260,81
Potraživanja za plaćene troškove stambenih zgrada	12,75	3.143,25
Potraživanja od države i drugih institucija	1.135,50	1.135,50
Dani zajmovi, depoziti i sl.	6.500,00	-
Novac na žiro - računu	505.109,21	580.513,63
Ukupno	871.134,72	877.053,19

Potraživanja od kupaca iskazuju se u visini zaračunatih prihoda uvećanih za porez na dodanu vrijednost. Iznose 292.260,81 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. Iznosi 380.000,00 kn i predstavlja vlasnički udio Grada Poreča - Parenzo.

Bilješka 4. Kratkoročne obveze

Struktura kratkoročnih obveza je slijedeća:

Opis	Stanje 31.12.2014.	Stanje 31.12.2015.
Obveze prema dobavljačima	22.086,62	18.871,25
Obveze prema zaposlenicima	52.060,92	34.612,09
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	71.583,58	63.983,87
Ostale kratkoročne obveze prema stambenim zgradama	116.257,49	95.525,09
Ukupno	261.988,61	212.992,30

Najveći dio kratkoročnih obveza čine obveze prema stambenim zgradama na prinudnoj upravi za pričuvu uplaćenu na žiro račun upravitelja sa iznosom od 95.525,09 kn. Obveze prema zaposlenima sa iznosom od 34.612,09 kn odnose se na neisplaćenu plaću za prosinac 2015. godine, koja je redovno isplaćena u siječnju 2016. godine.. Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja iznose 63.983,87 kn i njihov najveći dio čini obveza za PDV sa iznosom od 40.213,33 kn koja je podmirena u siječnju 2016. godine. Na ovoj poziciji su još iskazani porez i doprinosi iz i na plaće zaposlenih koji su također plaćeni u siječnju 2016. godine, te obveze za članarinu Turističkoj zajednici i naknadu za korištenje općekorisnih funkcija šuma. Iskazane obveze prema dobavljačima u iznosu od 18.871,25 kn podmiruju se u 2016. godini sukladno rokovima dospijea.

RAČUN DOBITI I GUBITKA

Bilješka 5. Poslovni i financijski prihodi

Društvo je u 2015. godini ostvarilo 1.146.143,03 kn prihoda, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2014. godina	2015. godina
Prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama	797.986,54	815.701,97
Prihodi od prodaje ostalih usluga st. zgradama	326.032,27	326.775,80
Ostali poslovni prihodi	74,80	1.028,30
Ukupno poslovni prihodi	1.124.093,61	1.143.506,07
Financijski prihodi-od kamata	3.139,62	2.636,96
Sveukupno prihodi	1.127.233,23	1.146.143,03

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 815.701,97 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 242.636,17 kn i prihode od povezivanja Zemljišnih knjiga sa Knjigom položenih ugovora sa iznosom od 24.755,46 kn.

Bilješka 6. Poslovni i financijski rashodi

Rashodi društva u 2015. godini iznose 1.108.867,25 kn, a njihova struktura je slijedeća:

Opis	2014. godina	2015. godina
Materijalni troškovi	29.950,32	29.174,85
Ostali vanjski troškovi - troškovi usluga	243.430,48	201.986,45
Ukupno materijalni troškovi	273.380,80	231.161,30
Neto plaće	417.566,14	419.643,78
Troškovi poreza i doprinosi iz plaće	176.616,24	171.598,13
Doprinosi na plaće	99.756,83	93.319,02
Ukupno troškovi osoblja	693.939,21	684.560,93

Troškovi amortizacije	35.468,96	32.021,46
Ostali troškovi poslovanja	97.572,20	115.023,60
Ostali poslovni rashodi	21.084,33	46.072,87
Ukupno poslovni rashodi	1.121.445,50	1.108.840,16
Financijski rashodi	121,81	27,09
Sveukupno rashodi	1.121.567,31	1.108.867,25

Najveću stavku rashoda sa iznosom od 684.560,93 kn (62% ukupnih rashoda) čine troškovi osoblja, a predstavljaju rashode za plaće prosječno 5 djelatnika.

Sljedeća po veličini stavka rashoda su materijalni troškovi sa iznosom od 231.161,30 kn (21% ukupnih rashoda). Najveće stavke materijalnih troškova su: poštanski troškovi sa iznosom od 47.273,46 kn, troškovi tekućeg održavanja informacijskog sustava sa iznosom od 57.850,00, troškovi ugovora o djelu sa iznosom od 12.952,01, usluge studentskih servisa sa iznosom od 10.810,00 kn, te uredski materijal sa iznosom od 15.569,78 kn.

Amortizacija je obračunata linearnom metodom obračuna primjenjujući zakonom propisane stope amortizacije i ona za 2015. godinu iznosi 32.021,46 kn.

Ostali troškovi poslovanja iznose 115.023,60 kn. Njihov najveći dio čini nadoknada troškova prijevoza na posao i s posla zaposlenih u iznosu od 49.784,00 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 od 46.072,87 kn čini iznos izravno otpisanih potraživanja od kupaca – stambenih zgrada 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 37.275,78 kn. Obveza poreza na dobit iznosi 7.868,66 kn, te je dobit razdoblja nakon oporezivanja 29.407,12 kn.

Poreč, 04.03.2016. godine

Direktor:

Nadija Mendica


STAN d.o.o.
 za upravljanje nekretnima
 Pionirska 1 Poreč

5. ODLUKA O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA I O UPORABI DOBITKA

Na temelju čl. 428 i 441 Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93.do 110/15.) i čl. 20 Zakona o računovodstvu (NN 109/07.do 121/14.) Nadzorni odbor trgovačkog društva Stan d.o.o. iz Poreča, Pionirska 1, donio je 31.03.2016. godine ovu

ODLUKU o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća i o uporabi dobitka 2015. godine

Točka I.

Uprava društva sastavila je za 2015. 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 2015. godinu u kojem je iskazan dobitak poslije oporezivanja u svoti od 29.407,12 kn.

Bilanca na dan 31.12.2015. godine iskazuje zbroj aktive odnosno zbroj pasive u svoti od 914.371,51 kn.

Točka III.

Dobitak poslovne 2015. godine iz točke II. raspoređuje se za zadržani dobitak .

Predsjednik Nadzornog odbora:

