
STAN D.O.O.
IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2025.GODINU

U Poreču, lipanj 2026.g.

Pripremila:
Nadija Mendica ing.građ., direktor

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE O POSLOVANJU

- **OPĆI PODACI**
- **UNUTARNJA ORGANIZACIJA**
- **OPIS DJELATNOSTI I POSLOVA**
- **POSLOVI RAČUNOVODSTVA, FINANCIJA I OSTALE ADMINISTRACIJE**
- **POSLOVI TEHNIČKE SLUŽBE**
- **ZAKLJUČNO**

2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2025.GODINU

- **BILANCA**
- **RAČUN DOBITI I GUBITKA**
- **ODLUKA O UTVRĐIVANJU FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA I O UPORABI DOBITKA ZA 2025.GODINU**

- **BILJEŠKE UZ FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ**
  - **Informacije o društvu**
  - **Osnove sastavljanja financijskih izvještaja**
  - **Sažetak značajnih računovodstvenih politika**
  - **Poduzetnici unutar grupe i osobe sa sudjelujućim interesima**
  - **Bilješke Bilanca**
  - **Bilješke Račun dobiti i gubitka**
  - **Prihvaćanje i objava izvještaja**

1. OPĆE INFORMACIJE O POSLOVANJU

- **OPĆI PODACI**
- **UNUTARNJA ORGANIZACIJA**
- **OPIS DJELATNOSTI I POSLOVA**
- **POSLOVI RAČUNOVODSTVA, FINANCIJA I OSTALE ADMINISTRACIJE**
- **POSLOVI TEHNIČKE SLUŽBE**
- **ZAKLJUČNO**

- **OPĆI PODACI**

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.

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU	
Naziv tvrtke	STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
Skraćeni naziv	STAN D.O.O.
Sjedište tvrtke	52440 POREČ, UL. PIONIRSKA BR.1
Sudski registar	TRGOVAČKI SUD RIJEKA
Matični broj MBS	040120907
OIB	44374442615
Temeljni kapital	5.430,00 eur
Broj računa	PBZ IBAN HR4223400091118004401

Evidencijske djelatnosti društva su sljedeće:

70 POSLOVANJE NEKRETNINAMA
72 RAČUNALNE I SRODNE DJELATNOSTI
74.4 Promidžba (reklama i propaganda)
74.7 Čišćenje svih vrsta objekata
Upravljanje nekretninama prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Građenje, projektiranje i stručni nadzor nad građenjem
Kupnja i prodaja robe
Posredovanje u prometu roba i usluga
Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
Usluge izrade i montaže skele
Usluge iznajmljivanja skele sa montažom i demontažom
Iznajmljivanje strojeva i opreme, sa ili bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
Prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
Prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe

Nadzorni odbor od 5 članova, imenovan Odlukom Gradonačelnika Grada Poreča od 27.10.2022.godine koji nadzire vođenje poslovanja Društva ima mandat na 4 godine .

NADZORNI ODBOR		
1.	Lea Štifanić	Predsjednica
2.	Oskar Terlević	Član
3.	Đemal Saračević	Član
4.	Fabrizio Picco	Član
5.	Marko Daka	Član

Osoba ovlaštena za zastupanje društva od dana 15.10.2015. godine je direktorica Nadija Mendica.

UNUTARNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA

Društvo je organizirano kroz tri odjela prema sljedećem: 1. Ured direktora, 2. Ured računovodstvo, financije i administracija i 3. Tehnička služba.

U izvještajnom periodu u društvu d.o.o. bilo je uz direktora stalno zaposlenih 7 djelatnika prema sljedećoj organizaciji:

URED DIREKTORA
1. Nadija Mendica ing.građ. direktor

RAČUNOVODSTVO, FINANCIJE I ADMINISTRACIJA
1. Danijela Šegon Radešić, dipl. oecc.
2. Sara Puniš, dipl. oecc.
3. Aleksandra Radoš, administrator
4. Elsa Vretenar Kos,administrator
5. Valnea Vretenar Rajko, administrator

TEHNIČKA SLUŽBA (održavanje, investicije, projekti i drugo)
1. Saša Ivančić, bacc.ing.sig.
2. Boris Bulatović bacc.oec.

Osnovna djelatnost društva je upravljanje nekretninama i **na dan 31.12.2025.g. društvo je upravljalo brojem od 620 zgrada** na području Grada Poreča, na područjima općina Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana, Kaštelir – Labinci i Višnjan; odnosno brojem od 5.994 posebnih dijelova u ukupnoj površini 333.238,16 m2 što društvo čini jednim od najvećih upravitelja na našem području. Osim stambenih zgrada upravlja se poslovnim i stambeno-poslovnim zgradama.

Poslovni prihodi Društva u 2025. godini ukupno su iznosili 386.441,51 eur, a odnose se na prihode od naknade za upravljanje stambenim zgradama i prihode od prodaje ostalih usluga stambenim zgradama.

Društvo je u 2025. godini iskazalo poslovne rashode u visini od 358.982,94 eur. Najveću stavku rashoda čine troškovi osoblja te predstavljaju rashode za zaposlenike . Ostale stavke rashoda društva čine materijalni troškovi (poštanski troškovi, troškovi održavanja softvera, troškovi tekućeg održavanja, troškovi uredskog materijala), te amortizacija i drugi troškovi (premije osiguranja, troškovi platnog prometa, članarine, naknade i slično).

Nakon odbitka prihoda od rashoda izvještajnog razdoblja ostvarena je računovodstvena dobit u iznosu od **27.458,57 eur**. Obveza poreza na dobit iznosi 2.976,71 eur, te je **neto dobit razdoblja nakon oporezivanja 24.481,86 eur.**

2025.g.	
Broj zgrada na upravljanju/ kom	620
Posebni dijelovi/ kom	5.994
Površina upravljanja /m2	333.238,16
Upravljanje Ugovorno/ kom	590
Upravljanje Prinudna uprava/ kom	30
Stan doo Prihodi/ eur	386.441,51
Stan doo Rashodi/ eur	358.982,94
Stan doo Rezulat/eur	27.458,57
Stan doo Rezulat/ eur nakon oporezivanja/eur	24.481,86

- **OPIS DJELATNOSTI I POSLOVA**

Upravitelj zgradom je pravna ili fizička osoba, registrirana za poslove upravljanja, koja u ime suvlasnika upravlja zgradom na osnovu ugovora o upravljanju i/ili prema odredbama novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, te Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
Upravitelja zgradom imenuju suvlasnici zgrada u kojima postoje više stanova ili drugih prostora različitih vlasnika, npr. poslovni prostori, drvarnice, garaže (više od četiri posebna dijela) .
Upravitelj izvršava naloge i poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade na osnovu zahtjeva suvlasnika, sukladno ugovoru o upravljanju i/ili pripadajućoj zakonskoj regulativi u području upravljanja zgradama, a za kvalitetno izvršavanje poslova upravljanja i suvlasnici trebaju pripremiti potrebne uvjete i financijska sredstva.

Obveza upravitelja je organizirati održavanje zajedničkih dijelova zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje u dogovoru i prema nalozima suvlasnika; izvršavati poslove povremenih i godišnjih pregleda zgrade prema zahtjevima suvlasnika; u dogovoru sa suvlasnicima odrediti iznos visine zajedničke pričuve koju je pojedini suvlasnik dužan uplaćivati na transakcijski račun zgrade; organizirati bankovne zajmove za veće iznose planiranih troškova održavanja, a potrebni su za održavanje zgrade u uporabnom stanju; organizirati obavezno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade; u dogovoru sa suvlasnicima odrediti kućni red i pravila ponašanja; raspoređivati druge zajedničke troškove zgrade na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode…); naplaćivati dugovanja suvlasnika koji ne plaćaju redovito zajedničku pričuvu; podmirivati troškove zgrade prema trećima osobama iz sredstava s kojima zgrada raspolaže na vlastitom transakcijskom računu; obavještavati suvlasnike zgrade o izvršenim poslovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade; obavljati druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima; izvještavati suvlasnike o poslovanju zgrade u prethodnoj kalendarskoj godini na prikladan način (godišnji financijski izvještaj zgrade) najkasnije do veljače svake godine i slično.

Upravljanje može biti ugovoreno i prinudno.
Ugovoreno upravljanje se provodi putem odredbi međuvlasničkog ugovora i ugovora o upravljanju odnosno putem posebnih odluka donesenih glasanjem suvlasnika propisanom većinom po udjelu u vlasništvu. U redovnom upravljanju sudjeluju suvlasnici provođenjem gore spomenutih ugovora i odluka suvlasnika putem odabranog predstavnika suvlasnika zgrade koji je zadužen za komunikaciju s upraviteljem i izdavanjem naloga sukladno danim ovlastima.

Prinudno upravljanje se primjenjuje kod zgrada (četiri i više posebnih dijelova) koje nisu „same“ izvršile zakonsku obvezu sklapanja međuvlasničkog ugovora i odabira upravitelja te jedinice lokalne samuprave trebaju provesti odgovarajući natječaj i postaviti prinudnog, odnosno privremenog upravitelja koji će upravljati zgradom do sklapanja ugovora o redovnoj upravi. Tako imenovani prinudni upravitelj preuzima obveze, dužnosti i prava obavljanja poslova održavanja zgrada koje se nalaze pod prinudnom upravom.
Prinudni upravitelj mora oformiti putem financijske institucije (banke) žiro račun zajedničke pričuve zgrade, te pratiti i poduzimati potrebne korake kako bi se mjesečna pričuva uredno uplaćivala po svakom suvlasniku na žiro račun zgrade. Uplaćena sredstva, temeljem prinudne uprave, mogu se koristiti za hitne intervencije i zakonom obvezujuće poslove.
U daljnjem poslovanju suvlasnicima zgrada pod prinudnom upravom predlaže se sklapanje međuvlasničkog ugovora i odabir upravitelja s kojim odabrani predstavnik suvlasnika sklapa Ugovor o upravljanju, a sve u cilju aktivnog uključivanja svih suvlasnika u rješavanje zajedničkih pitanja zgrade i provođenje radnji na poboljšicama zgrada.

Naknada upravitelja
Za izvršavanje poslova upravljanja zgradom odgovarajućim dokumentima (ugovor o upravljanju zgradom, rješenje o postavi prinudne uprave) određen je iznos naknade upravljanja, te su suvlasnici dužni plaćati naknadu za rad Upravitelja za poslove redovnog održavanja nekretnine u iznosu od 0,07 €/m2 + PDV. Navedena naknada naplaćuje se zgradama mjesečno i predstavlja osnov financiranja društva.

Zajednička pričuva
Uplata u zajedničku pričuvu je zakonska obveza suvlasnika, pričuva predstavlja novčani fond suvlasnika zgrade iz kojeg se podmiruju troškovi za poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju, poslove redovne naplate potraživanja po pitanju zajedničke pričuve, poslove osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja, poslove realizacije kredita i zajmova radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, te ostale poslove na zgradama. Svaki vlasnik posebnoga dijela plaća pričuvu mjesečno na zasebni žiro račun zgrade. Odluku o visini pričuve po jednom četvornom metru donose suvlasnici. Visina pričuve se određuje za svaki posebni dio zgrade posebno prema ukupnoj površini posebnog dijela.

- **POSLOVI RAČUNOVODSTVA, FINANCIJA I OSTALE ADMINISTRACIJE**

Računovodstvene usluge
Dio društva zadužen za poslove računovodstva i financija, kao i za poslove popratne administracije obavlja evidentiranje i knjiženje svih poslovnih promjena stambenih zgrada; obavlja knjigovodstvo stambenih zgrada s obračunom prihoda i rashoda stambenih zgrada, te analitičko knjiženje ostalih troškova i prihoda stambenih zgrada kojima one raspolažu; vrši izvještavanje o stanju sredstava istih, evidentiranje svih promjena vlasnika stanova s pravnih osoba na nove vlasnike, evidentiranje svih promjena vezano uz stanove; vrši priprema knjigovodstvenih stavaka za izradu prijedloga za ovrhu temeljem vjerodostojne isprave-izvatka iz ovjerenih poslovnih knjiga, te ostale popratne evidencije.

U nastavku donosimo popis uobičajenih računovodstvenih usluga: Knjiženje dnevnih izvoda; Plaćanje i knjiženje računa; Provedba raznih ugovora i aneksa ugovora; Izrada uplatnica i računa za pričuvu; Izrada opomena dužnicima; Telefonski kontakt sa strankama i komitentima; Obrada kredita; Obračun i provedba plaćanja naknade predstavnicima; Izrada potvrda o plaćanju; Izrada izvješća o stanju sredstava pričuve predstavnicima i suvlasnicima; Prijenos računovodstvenih podataka na web stranicu; Arhiviranje podataka.

Kreditno zaduženje zgrada
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 poslovnom bankom 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.

Društvo Stan d.o.o. je u izvještajnom period imalo na upravljanju 20 zgrada koje su kreditno zadužene u Privrednoj banci Zagreb d.d u iznosu glavnice od 924.967,97€ .

KREDITI

BR.	STAMBENA ZGRADA	OPIS - NAMJENA	GLAVNICA (KN/eur)	IZVOĐAČ	ROK OTPLATE (GOD)
1.	VLADIMIRA GORTANA 10	Kredit-energetska obnova/pročelje	431.000,00/ 57.203,53 eur	J.D. GRADNJA D.O.O.	12
2.	MASSA LOMBARDA 2	Kredit- energ.obnova/pročelje	546.000,00/ 72.466,65 eur	PLIMA D.O.O., TINTOR DOO, EDAR DOO	12
3.	DVIGRADSKA 8A	Kredit - sanacija pročelja	200.000,00/ 26.544,56 eur	ZAKINJA D.O.O.	7
4.	ANA GUŠTIN 2	Kredit- sanacija pročelja	118.118,49/ 15.677,02 eur	UNIVERS SERVIS D.O.O.	10
5.	RAJKA STIPE 28	Kredit - sanacija krova i fasade	208.000,00/ 27.606,34 eur	Krovar d.o.o., Lovrinić zaj.obrt	10
6.	RAJKA STIPE 30	Kredit - sanacija krova i fasade	295.000,00/ 39.153,23 eur	Krovar d.o.o., Lovrinić zaj.obrt	10
7.	RAJKA STIPE 36	Kredit - sanacija pročelj i zamjena prozora	19.260,65 eura	Puđa obrt za završne radove; BRDARI DOO	7
8.	RAJKA STIPE 32	Kredit - sanacija pročelja	11282,85 eura	Puđa obrt za završne radove	10
9.	MASSA LOMBARDA 26	Kredit- rekonstrukcija krovne terase	8.487,66 eur	Hidro lim d.o.o.	7
10.	TRG KNEZA BRANIMIRA 11	Kredit - sanacija pročelja	83.488,75 eur	Lovrinić	10
11.	MATE BALOTA 12	Kredit - krov	35.500,00 eur	Krovar d.o.o.	10
12.	PULSKA 7	Kredit- izrada potpornog zida	8.234,87 eur	Euro gradnja d.o.o.	3
13.	TRG MARAFOR 3	Kredit- sanacija stubišta; zajednička stolarija i video nadzor	9.983,88 eur	Erdi d.o.o./Vitas d.o.o./Sat Box	5
14.	PIONIRSKA 3	energetska obnova-ovojnica	74.830,43 eur	Vladimir Gortan d.d.	10
15.	MASSA LOMBARDA 5	fasaderski radovi	54.651,62 EUR	Lovrinić	10
16.	DVIGRADSKA 8A	Kredit- krov	24.802,98	Euro gradnja d.o.o.	7
17.	DVIGRADSKA 8A	krov	5.862,28 EUR	Euro gradnja d.o.o.	7
18.	IVE LOLE RIBARA 22	krov i fasada	95.000,00 EUR	Lovrinić	15
19.	M. LOMBARDA 6	Kredit- pročelje	117.965,33 EUR	Nasić Gradnja	15
20.	M. LOMBARDA 4	Kredit- pročelje	136.965,33 EUR	Nasić Gradnja	15

Pravni poslovi

Postupak naplate dužnih iznosa zajedničke pričuve zgrada pokreće Upravitelj u svojstvu zakonskog zastupnika suvlasnika.

Stan d.o.o. redovitim procedurama vrši kontrolu podmirivanja obveze plaćanja zajedničke pričuve zgrada, te po utvrđivanju duga se vrši dostava pismenih opomena pred ovrhu na prijavljenu adresu otpreme dužnika. Po ponovljenim kontrolama uplata dužnicima se pokreće postupak prisilne naplate. Za samo pokretanje postupka ovrhe potrebno je utvrditi vlasništvo i izvršiti provjeru zaduženih površina sukladno upisima u zemljišnim knjigama. Ukoliko u nadležnim zemljišnim knjigama nisu navedene površine potrebno je od nadležnog općinskog suda zatražiti etažni elaborat zgrade koji se prilaže dokumentaciji za pokretanje postupka prisilne naplate. Uz gore navedeno u postupku prisilne naplate duga prilažu se sljedeći dokumenti: Odluka o prinudnoj upravi ili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju, zk izvadak, sve odluke vezane uz promjenu visine pričuve i otvorene stavke na dan pokretanja postupka.

Prijedlog rješenja o ovrsi dostavlja odvjetnik javnom bilježniku koji izdaje rješenje o ovrsi.
Ukoliko ovršenik u roku od 8 dana ne podmiri navedeni dug sukladno izdanom rješenju izvršno rješenje o ovrsi dostavlja se FINI na daljnje postupanje i naplatu.
U slučaju kada ovršenik uloži prigovor na izdano rješenje, postupak prelazi u daljnji sudski postupak za koji je nadležan Općinski sud.
Ukoliko nema novčanih sredstava na računu ovršenika, stavlja se hipoteka na predmetnu nekretninu.

Svi zaprimljeni računi od javnog bilježnika i odvjetnika, vezani za ovrhu unose se na zgradu (URA) te plaćaju s iste, a za taj iznos istovremeno se tereti ovršenik (IRA), a o svakoj evidentiranoj uplati po pokrenutim ovrhama obaviještava se odvjetnik.
Za dužnike koji u evidencijama društva Stan d.o.o. nemaju podataka o OIB-u ili je u zemljišnim knjigama navedeno krivo prebivalište, pripremaju se kartice i daju odvjetniku kako bi od MUP-a dobili potrebne podatke (OIB ili prebivalište).

Za prostore čije vlasništvo nije upisano u zemljišnim knjigama, potrebno je pokrenuti sudski postupak kako bi se utvrdilo vlasništvo.
Za strane vlasnike potrebna je dodatna pismena odluka natpolovične većine suvlasnika da bi se postupak pokrenuo zbog zahtjevnijih procedura koje iziskuju znatno veće troškove ovrhe.
Za vlasništvo Republike Hrvatske potrebne su dodatne predradnje koje uključuju evidenciju vlasništva RH u Državnom registru (Pazin), utvrđivanje ministarstva nadležnog za tu imovinu, ponovna dostava obračuna te nakon toga radnje prisilne naplate.

Društvo Stan d.o.o. je u 2025 godini pokrenulo 69 postupka prisline naplate duga zajedničke pričuve zgrada nakon što je prethodno dužnicima dostavilo putem pošte više od 1500 opomena.

Uz gore navedeno u nastavku donosimo popis poslova Upravitelja vezano uz pružanje pravnih usluga:
Prijave i vođenje postupaka pred upravnim i dr. tijelima državne uprave; Kontakti s dužnicima i drugim strankama; Pravno savjetovanje s područja održavanja zgrada; Osiguranje zgrada (prijava, rješavanje sporova); Razgovori i pregovori s ko
mitentima i suradnicima (poslovne banke, osiguranje, HZMO, MUP,…); Izrada Ugovora o zakupu zajedničkih dijelova zgrade; Slanje opomena suvlasnicima; Slanje opomena komitentima; Slanje raznih dopisa suvlasnicima u svezi održavanja zgrade, načina održavanja i korištenja zajedničkih dijelova, te poštivanja kućnog reda i sl.; Razgovori s predstavnicima suvlasnika o svim problemima vezanim za održavanje zgrada; Sklapanje Međuvlasničkih ugovora, Ugovora o upravljanju i svih Aneksa tih ugovora; Provedba promjene ovlaštenika ispred zgrade, prema poslovnim bankama; Sudjelovanje na skupovima (sastancima) suvlasnika ; Izrada i obrada suvlasničkih odluka u svezi s upravljanje zgradom, kao i dr. odluka (voda, struja i slično); Praćenje zakonskih i podzakonskih propisa i akata; Izrada raznih izvješća u svezi rada pravne službe (statistika, pregled poduzetih mjera); Izlazak na teren po potrebi; Obavljanje raznih razgovora, pregovora i rješavanje spornih situacija.

U odjelu računovodstva i i finacija se vršilo zaprimanje zahtjeva usmeno, pismeno, putem mail-a i telefonski. Po zaprimanju zahtjeva vršila se provjera postojeće poslovne dokumentacije (dopisi, odluke suglasnosti, ugovori, te ostalih pismena potrebnih u poslovima upravljanja zgradama na zahtjev stranaka) i obrada zahtjeva (izrada potrebne dokumentacije, organizira se prikupljanje ponuda i odabir izvoditelja pismenom odlukom većine suvlasnika). U svim fazama poslova vršila se stalna provjera financijske sposobnosti zgrada, te se po izboru izvoditelja naručuju poslovi na zgradama i vrši se nadzor nad istima.

- **POSLOVI TEHNIČKE SLUŽBE (ODRŽAVANJE, INVESTICIJE, PROJEKTI I DRUGO)**

U poslove tehničke službe spadaju poslovi redovitog i vanredovnog održavanja zgrada, hitni i nužni poslovi.
Sredstva zajedničke pričuve koriste se za radove redovitog i vanrednog **održavanja zajedničkih** dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju kao što su: ličenje i bojanje, premazivanje dimnjaka, zamjena pokrova, keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova, zamjena podnih obloga i premazivanje podova, popravak pročelja, zamjena i popravak

stolarije, popravak pokrova i ravnog krova, održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja i električne instalacije, zamjena i popravak brava, održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi, redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode, redoviti servisi dizala, redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi, redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu, redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV, redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.,redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema naputku proizvođača, čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala, dezinsekcija i deratizacija, čišćenje kanala za smeće, čišćenje septičkih jama, čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kojima se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi, a naročito u slučaju: kvarova na plinskim instalacijama, kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu, puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije, kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor, oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala, prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova, narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade, kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi, kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara, te otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova kojima se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova radi:
popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala, postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade, te sanacije klizišta.

U zajedničke instalacije spadaju vodovodna instalacija, instalacija kanalizacije, instalacije jake struje (vodovi i uređaji do razvodne ploče u stanu, stubišna i nužna -panik rasvjeta), instalacija slabe struje (zvono, parlafoni) – zvona, od govornog uređaja za zgradu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu), gromobranska, telefonska instalacija, plinska instalacija, instalacije centralnog grijanja i instalacije kablovskih i antenskih sistema.
Zajednički uređaji su dizala, hidroforska postrojenja, protupožarni aparati, hidranti sa instalacijom i ventilima, sprinkler system – za dojavu i gašenje požara, sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima, pumpe za izbacivanje otpadne vode, elektroagregati, kotlovnice koje su u vlasništvu suvlasnka zgrade.
Tehnički poslovi redovnog održavanja zgrada obavljaju se prema stvarno utvrđenim potrebama zgrade, sukladno propisima i materijalnim mogućnostima zajedničke pričuve zgrade.

U proteklom periodu zgrade su po pitanju održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju najviše sredstava utrošile na radove sanacija krovišta i ostalih konstruktivnih elemenata, potom na radove sanacije unutarnje i vanjske stolarije i radove na sanacijama instalacija dovoda i odvode vode, kao i na sanacijama elektroistalacija. Znatna sredstva su također utrošena na sanaciju dimovodnih instalacija. Ostali radovi u proteklom periodu su radovi na antenskim sustavima, radovi na dobavi protupožarne opreme, radovi na održavanju čistoće zgrada, soboslikarski radovi, bravarski radovi, radovi dezinsekcije i deratizacije, radovi priprema tehničke dokumentacije i projektantske usluge te ostali građevinski radovi.

U nastavku slijedi opis poslova od naročite važnosti za zgrade, kao i opis izvanrednih poslova na zgradama u cilju poduzimanja poboljšica na zajedničkim dijelovima.

Mjere zaštite od požara
Po uzoru na prethodne godine suvlasnicima se kontinuirano usmeno i pismeno skretala pozornost na mjere spriječavanja nastajanja i širenja požara, naročito na sljedeće: ispravne unutarnje hidrantske mreže, ispravne gromobranske instalacije (kontrola svake dvije godine), ispravna tipkala za isključenje napona el.energije u slučaju nužde (kontrola svake dvije godine), ispravna el. instalacija zajedničkih dijelova građevine (kontrola svake dvije godine), ispravni vatrogasni aparati (jednom godišnje obaviti

pregled, kojim se utvrđuje opće stanje i kompletnost svih dijelova aparata), provedene mjere zaštite od požara na stepeništu i zajedničkim dijelovima građevine (stepenište i zajednički hodnici slobodni u punom presjeku), otpad i zapaljive tvari otklonjene, osiguran siguran pristup interventnim vatrogasnim vozilima i evakuacijskim putevima.

Održavanje dimovodnih instalacije
U sklopu mjera zaštite od požara posebna pažnja posvećivala se održavanju dimovodnih instalacija sukladno dimnjačarskih propisima: Zakon o komunalnom gospodarstvu, Zakon o zaštiti od požara, Tehnički propis za dimnjake, te Odluka o obavljanju dimnjačarskih poslova koji između ostalog nalažu redovite preglede min jednom godišnje (npr.prije loženja), čišćenje primjereno vrsti dimnjaka ili obavezno čišćenje kod promjena koje mogu utjecati na tehnička svojstva dimnjaka.
Dimnjačarske poslove obavljaju pravne i fizičke osobe na temelju ugovora o koncesiji. Koncesionar za određeno područje jedini je ovlašten za obavljanje dimnjačarskih poslova i za svoj rad izdaje dokumentaciju. Ovlaštena dimnjačarska služba za područja Grada Poreča je Caminus j.d.o.o. iz Varaždina, Janka Jurkovića, mob.tel. Josip Crleni – 091 546 7421 i Goran Crleni – 091 765 8243

Deratizacija i dezinsekcija
Mjere dezinsekcije i deratizacije provode se godišnje na poziv predstavnika zgrade ili na osnovu pismenog zahtjeva većine suvlasnika, a u svemu prema Zakonu o javnom zdravstvu i sanitarnim propisima, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, te Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Uvođenje daljinskih vodomjera
Prema zahtjevima klijenata i u cilju naplate potrošnje vode prema stvarnoj potrošnji posebnog dijela (stana ili poslovnog prostora), a ne prema broju članova ili kvadraturi stana društvo Stan d.o.o. se u izvještajnoj godini uključilo u provođenje radnji ugradnje digitalnih daljinskih vodomjera u posebne dijelove zgrade.

Suvlasnici uz pogodnost redovitog obračun stvarne mjesečne potrošnje vode ostvaruju zbog redovitog očitanja skraćeno vrijeme otkrivanja i otklanjanja kvarova i gubitaka vode, a samo očitanje potrošnje obavlja se bez prisustva i ometanja korisnika.
U dogovoru s nadležnim distributerom vode ugradnja pojedinačnih daljinskih vodomjera vršila se po sljedećoj proceduri:

- Suvlasnici koji je žele ugradnju vodomjera potpisuju ugovor s distributerom vode i podmiruju predviđene troškove nabave i ugradnje vodomjera distributeru,
- po sklapanju ugovora s distributerom ovjerava se pripadajuća dokumentacija upravitelju, odluke i/ili suglasnosti suvlasnika da su suglasni s plaćanjem troškova građevinskih radova angažiranom vodoinstalateru,
- distributer određuje i dojavljuje koordinatoru posla Stan-u termin uviđaja (suvlasnik, distributer, izvoditelji i upravitelj) kojim se određuju stvarni troškovi radova ugradnje vodomjera,
- po uplati stvarnih troškova, upravitelj izdaje nalog za izvođenje, vrši nadzor nad pripremnim radovima, te poziva distributera za finalnu ugradnju vodomjera.

U odjelu tehničke službe prethodno opisano poslove zaposlenici su vršili po sljedećim procedurama:
Po zaprimanju usmenog ili pismenog zahtjeva zaposlenici vršila se provjeru postojeće poslovne dokumentacije (valjani ugovori, odluke ili suglasnosti suvlasnika , elaborati vezani uz vlasništvo) i samu obradu zahtjeva (provjera na licu mjesta, vrše izradu potrebne projektno- tehničke dokumentacije, organizacija prikupljanja ponuda i te odabir izvoditelja pismenom odlukom većine suvlasnika.
U svim fazama poslova vršila se stalna provjera financijske sposobnosti zgrada.
Po izboru izvoditelja naručivali su poslovi na zgradama i vršili radovi nadzora nad istima, te se pribavljala sva potrebna dokumentacija u smislu suglasnosti nadležnih gradskih odjela ili konzervatorskih odjela.
Zaposlenici su također vršili tehničke preglede zgrada i sudjelovali u izdavanju stručnih mišljenja iz područja građevinske struke, izrađivali dokumentaciju potrebnu za kreditno zaduživanje suvlasnika stambenih zgrada, te pružali stalnu podršku u cilju uklanjanja kvarova na stambenim zgradama (uključen uviđaj i organizacija sigurnog uklanjanja i popravka sukladno pravilima struke).
Također se kontinuirano vršila provjera evidencija osiguranja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, provođenja mjera za zaštitu od požara i provjera računa za obavljene tehničke poslove i slično.

PROVEDBA NOVOG ZAKONA

Početkom 2025.godine stupio je na snagu novi, jedan od najvažnijih zakona u području upravljanja zgradama Zakon u upravljanju i održavanju zgrada koji je donio brojne promjene u reguliranju prava i obveza svih sudonika u poslovima upravljanja višestambenim zgradama.

Cilj Zakona je bio unaprijediti održavanje zajedničkih dijelova zgrada, potaknuti dugoročna ulaganja u njihovu održivost i sigurnost te osigurati učinkovitije financijsko planiranje. Poseban naglasak stavljen je na energetsku obnovu i osiguravanje zajedničkih sredstava za provođenje potrenih poslova. Novim Zakonom također se nastojala uspostaviti ravnoteža između prava i obveza suvlasnika, te jasno definirati uloga upravitelja koji su zakonom dobili dodatne brojne obaveze s vrlo kratkim rokom izvršenja.

Prema novom Zakonu, svaka stambena zgrada u Hrvatskoj bi trebala imati vlastiti **OIB**. Zgrade tako postaju pravne osobe (zajednice suvlasnika), a OIB je ključan za upravljanje pričuvom, izdavanje računa, prijavu na natječaje za energetsku obnovu te sklapanje ugovora. OIB zgrade dodjeljuje Porezna uprava nakon što upravitelj zgrade zatraži upis zajednice suvlasnika u nadležnom katastarskom uredu.

Upravitelju je tako naloženo da do 31.03.2025.g. mora svoj rad uskladiti sa novim Zakonom, odnosno uz postojeće obveze, između ostalog mora odraditi i sljedeće: naplaćivati pričuvu na način da se svim zgradama kojima upravlja mijenja minimalni iznos pričuve i obračunava sa propisanim minimalnim 0,36 EUR/m2, mora organizirati godišnje preglede zgrade, te evidenciju s podatcima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama dostaviti nadležnom odjelu Grada Poreča.

Upravitelj je također bio dužan sve suvlasnike koji nisu izabrali predstavnika suvlasnika pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja. Ako suvlasnici nisu tako postupilii, upravitelj je morao imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika, te suvlasnike izvijestiti o rezultatima javnog natječaja.

Dalje, do 30.6.2025. g. zadaća upravitelja je bila da u svim zgradama pod upravljanjem objavi novi kućni red u obliku fiksne zidne ploče, te je Stan doo za sve zgrade kojima upravlja isto proveo.

Upravitelj je također bio dužan izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine.
Također je Upravitelj bio dužan izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine.

Dana 01.01.2025.g. svim zgradama, odnosno suvlasnicima sa obavezom pričuve ispod zakonskog praga promijenjena je obveza pričuve na način da je ista obračunata sukladno novom zakonu.
U prošloj 2025.g. također su provedeni tehnički pregledi na zgradama o čemu postoji Zapisnik i na osnovu kojih je izrađen Program održavanja zgrade, te su se isti po izradi dostavljali predstavnicima zgrada. A Gradu Poreču su prema novom zakonu krajem 2025. g. dostavljeni svi Ugovori o upravljanju zgradama.
Nastavno na obvezu da Upravitelj postavlja prinudnog predstavnika ukoliko to suvlasnici nisu učinili Stan doo je u više navrata na svojim Internet stranicama objavio natječaje, no odabran je prinudni predstavnik samo na području Grada Poreča jer se na ostalim područjima nije nitko javio. Stan doo će i dalje objavljivati natječaje dok god se na isti ne javi odgovarajući ponuditelj.

Dalje, od 30.6.2025. do 31.12.2026. (U roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici su obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom te ih Stan doo kao Upravitelj u 2025. počeo izrađivati i dostavljati predstavnicima po zaprimanju Potvrde o OIB-u zgrade.

Veoma bitna obveza upravitelja definirana novim zakonom su upisi u Registre. Tako je za sve zgrade proveden Upis zgrade u prvi Registar- Registar upravitelja RUZ koji je uključivao sljedeće radnje: provjeru upisne dokumentacije, te potom digitalnu ovjeru dokumenta (Međuvlasnički ugovor MU, Ugovor o upravljanju zgradom ili Rješenje o prinudnoj upravi), kasnije po digitalnoj ovjeri dokumenata Upravitelj je podnio propisani zahtjev za upis u RUZ, a nadležni katastarski ured rješenjem je dodijelio identifikacijski broj funkcionalne cjeline (IBDZ). Upis svih zgrada Registar upravitelja RUZ je uspješno proveden do kraja 2025.g.

Drugi Registar zgrada je Registar zajednice suvlasnika RZS. Upis u Registar zajednice suvlasnika RZS uključivao je pribavljanje elaborata etažnog vlasništva ukoliko isti postoji (nadležni gradski odjel za prostorno uređenje i gradnju ili zemljišnoknjižnoknjižni odjel nadležnog Općinskog suda ili potraživanje od suvlasnika) ili druge projektno tehničke dokumentacije, potom ažuriranje podataka o vlasništvu nad posebnim dijelovima zgrade s uključenom provjerom podataka u zemljišnoj knjizi i usporedbom sa poslovnom dokumentacijom zgrade. Po prethodno provedenim radnjama potrebno je izraditi propisani shematski prikaz zgrade (navesti upravitelja, adresu zgrade i funkcionalnih cjelina, katnost, način upotrebe posebih dijelova i površine, vlasnike i obveznike plaćanja pričuve) i isti digitalno ovjeriti uz kontrolu i korekciju nadležnog Katastarskog odjela. Potom se u postupku upisa izrađuje i predaje propisani zahtjev za upis zgrade u RZS (Formular u nadležnosti Državne geodetske uprave DGU) u koji se upisuju podaci (o zgradi, o posebnim dijelovima i vlasnicima posebnih dijelova i drugo propisano regulativom). Po uspješno predanom i od strane katastra prihvaćenom zahtjevu zgrada dobiva Potvrde o OIB-u zgrade od strane Porezne uprave , te se vrši arhiviranje podataka u poslovnoj arhivi zgrade.
Registar zajednice suvlasnika RZS je započet 2025.g. i nastaviti će se u 2026.g.
U 2026. potrebno je izvršiti intenzivan i količinski obiman rad na provjeri zemljišno knjižnog vlasništva i izradi propisanih shematskih prikaza tlocrta svih etaža zgrada uz prethodnu provjeru.

- **ZAKLJUČNO**

Društvo Stan d.o.o. kontinurirano zauzima mjesto najvećeg upravitelja na području Grada Poreča, te upravlja zgradama na površinom prilično velikom području Poreštine u koje su dodatno uključene općine Kaštelir – Labinci, Baderna, Tar - Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjan.
Osnovni podaci o zgradama za period 2015-2025 kojima društvo upravlja navedni su tabelarno u donjem tekstu, te je iz istih razvidan stalan porast klijenata.
Izuzetak je prošla 2025.godine kada je zbog brojih obveza za postojeće zgrade privremeno zaustavljen prijem novih zgrada (na čekanju cca 40 zgrada) koje će se zaprimiti u 2026.godini.
Sustavno ulaganje u kvalitetu poslovanja zaslužno je za mjesto lidera u području upravljanja zgradama na našem području, a u kontinuiranim i dosljednim aktivnostima klijenti prepoznaju tvrtku Stan d.o.o. na tržištu kao pouzdan, kvalitetan i poželjan partner .

Osnovni podaci o zgradama

God.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Br.zgrada/kom	490	497	548	566	575	575	583	595	608	621	620
Br.poseb. dijelova/kom	4.950,00	5.072	5.547	5.613	5.680	5.684	5.745	5.804	5.891,00	6.036	6.036
Površina upravlj./ m2	276.379	279.796	299.315	307.257	310.440	312.148	316.614	320.606	327.336,54	334.649,89	334.649,89

Za izvještajni period (2025) ukupni promet zaduženja sredstava zajedničke pričuve zgrada kojima je društvo Stan d.o.o. upravljalo u izvještajnom periodu iznosi **2.158.876,54 eur**.
Naplaćeni iznos zaduženja zajedničke pričuve zgrada u 2025.godini je **2.108.986,04** eur.

Prema podacima poslovnih evidencija zgrada tijekom 2025. godine izvršeni su i naplaćeni troškovi vezano uz poslove upravljanja i održavanja zgrada u vrijednosti od **2.448.843,90 eur** , te možemo izdvojiti pojedine grupe radova:

DIMOVODNE INSTALACIJE	18.415,20 €
PROTUPOŽARNA ZAŠTITA	76.200,45€
RADOVI NA KROVU	410.562,92 €
ELEKTRONSTALACIJE	17.202,64 €
INSTALACIJA DOVODA I ODVODA VODE	45.382,62 €
SOBOSLIKARSKI RADOVI	70.158,67 €
LIMARSKI RADOVI	30.041,06 €
RADOVI NA PROČELJU	416.677,36 €
ANTENSKI SUSTAVI	14.869,55 €
RADOVI NA VRATIMA I PROZORIMA	107.251,01 €
ODRŽAVANJE ČISTOĆE ZGRADE	156.720,05 €
DEZINSEKCIJA I DERATIZACIJA	10.580,39 €
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	44.170,74 €
OSIGURANJE ZGRADE	104.455,44 €

Iz poslovnih podataka za protekli izvještajni period zgrade su iz sredstava zajedničke pričuve najviše „ulagale“ na sanacije pročelja, sanacije i popravke krovova zgrada, rekonstrukcije ravnih krovova i krovnih terasa, te na popravke ostalih uz to vezanih konstruktivnih dijelova zgrada.

U značajne rashode zgrada spadaju troškovi za obavezno osiguranje zgrada, sanacije i popravci na instalacijama zgrada, popravci dijela instalacija dovoda i odvoda vode, popravci na zajedničkim elektroinstalacijama.

I u toku prošle godine znatni napori zaposlenika uloženi su na edukaciju suvlasnika o važnosti primjene propisanih mjera zaštite od požara, te je isto rezultiralo značajnim ulaganjem suvlasnika u sanacije dimnjaka i pribavljanje potrebnih potvrda o ispravnosti, također se u velikoj mjeri ulagalo u izrade planova evakuacije, te u pribavljanje atesta o ispravnosti zajedničkih električnih instalacije.

Ostali rashodi zgrada odnosili su se na poslove čišćenja zgrada i održavanja okućnica i bazena, te na soboslikarske radove koji se najčešće vrše u smislu bojanja zajedničkih hodnika i prostora unutar zgrada.

Dakle, iz gore navednih podataka, naročito o izvedenim radovima u nezanemarivom iznosu od **2.448.843,90 eur** da se zaključiti da je društvo Stan d.o.o. i u protekloj godini uspješno izvršavalo od suvlasnika zgrada brojne povjerene i potrebne poslove na održavanju nekretnina uspjevajući pritom odgovoriti izazovima vremena i ekonomskih trendova koji dolaze iz neposrednog i šireg okruženja.

Stalnim usklađivanjem i prilagođavanjem tržištu, angažiranjem svih raspoloživih kapaciteta zaposlenici društva nastojali su omogućiti i olakšati klijentima realizaciju potreba, odnosno osigurati djelotvorno i učinkovito održavanje i upravljanje zgradama povezujući pritom sve važne aspekte pravnih, financijskih i tehničkih pitanja uz minimalne troškove za suvlasnike.

U protekloj godini društvo je nastojalo ispuniti ranije postavljen cilj: spajanje zadovoljstva klijenata pruženom uslugom s jedne strane i s druge zabilježiti dobit, rast, uspjeh za društvo, djelatnike i za

poslovne suradnike, te na tim osnovama zadržati svoju stečenu poziciju i poslovni ugled.

BILANCA

stanje na dan 31.12.2025.

Obrazac POD-BIL

Obveznik: 44374442615; STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Iznosi u eurima i centima

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		0,00	0,00
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		8.260,80	7.289,14
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0,00	0,00
1. Izdaci za razvoj	004		0,00	0,00
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		0,00	0,00
3. Goodwill	006		0,00	0,00
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		0,00	0,00
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		0,00	0,00
6. Ostala nematerijalna imovina	009		0,00	0,00
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		8.260,80	7.289,14
1. Zemljište	011		0,00	0,00
2. Građevinski objekti	012		0,00	0,00
3. Postrojenja i oprema	013		7.459,73	6.831,39
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		801,07	457,75
5. Biološka imovina	015		0,00	0,00
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		0,00	0,00
7. Materijalna imovina u pripremi	017		0,00	0,00
8. Ostala materijalna imovina	018		0,00	0,00
9. Ulaganje u nekretnine	019		0,00	0,00
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		0,00	0,00
4.Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		0,00	0,00
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		0,00	0,00
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		0,00	0,00
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0,00	0,00
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	034		0,00	0,00
4. Ostala potraživanja	035		0,00	0,00
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036		0,00	0,00
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		154.142,01	191.175,03
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0,00	0,00
1. Sirovine i materijal	039		0,00	0,00
2. Proizvodnja u tijeku	040		0,00	0,00
3. Gotovi proizvodi	041		0,00	0,00
4. Trgovačka roba	042		0,00	0,00
5. Predujmovi za zalihe	043		0,00	0,00
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		0,00	0,00
7. Biološka imovina	045		0,00	0,00

BILANCA

stanje na dan 31.12.2025.

Obrazac POD-BIL

Obveznik: 44374442615; STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		42.762,41	42.851,36
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	049		41.170,28	38.288,87
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		0,00	0,00
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		423,81	517,51
6. Ostala potraživanja	052		1.168,32	4.044,98
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		0,00	0,00
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		0,00	0,00
9. Ostala financijska imovina	062		0,00	0,00
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	063		111.379,60	148.323,67
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		1.764,00	2.222,00
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		164.166,81	200.686,17
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066		0,00	0,00
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)	067		111.575,80	136.057,66
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		50.434,67	50.434,67
II. KAPITALNE REZERVE	069		0,00	0,00
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0,00	0,00
1. Zakonske rezerve	071		0,00	0,00
2. Rezerve za vlastite dionice	072		0,00	0,00
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		0,00	0,00
4. Statutarne rezerve	074		0,00	0,00
5. Ostale rezerve	075		0,00	0,00
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		0,00	0,00
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)	077		0,00	0,00
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		0,00	0,00
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		0,00	0,00
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		0,00	0,00
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		0,00	0,00
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		0,00	0,00
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083		0,00	0,00
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084		57.347,07	61.141,13
1. Zadržana dobit	085		57.347,07	61.141,13
2. Preneseni gubitak	086		0,00	0,00
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087		3.794,06	24.481,86
1. Dobit poslovne godine	088		3.794,06	24.481,86

BILANCA

stanje na dan 31.12.2025.

Obrazac POD-BIL

Obveznik: 44374442615; STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
2. Gubitak poslovne godine	089		0,00	0,00
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090		0,00	0,00
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091		0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092		0,00	0,00
2. Rezerviranja za porezne obveze	093		0,00	0,00
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094		0,00	0,00
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095		0,00	0,00
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096		0,00	0,00
6. Druga rezerviranja	097		0,00	0,00
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098		0,00	0,00
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099		0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100		0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101		0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102		0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103		0,00	0,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104		0,00	0,00
7. Obveze za predujmove	105		0,00	0,00
8. Obveze prema dobavljačima	106		0,00	0,00
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107		0,00	0,00
10. Ostale dugoročne obveze	108		0,00	0,00
11. Odgođena porezna obveza	109		0,00	0,00
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110		52.591,01	64.628,51
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111		0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112		0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113		0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114		0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115		0,00	0,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116		0,00	0,00
7. Obveze za predujmove	117		0,00	0,00
8. Obveze prema dobavljačima	118		105,14	0,00
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119		0,00	0,00
10. Obveze prema zaposlenicima	120		13.969,18	16.313,50
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121		11.498,50	18.957,24
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122		0,00	0,00
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123		0,00	0,00
14. Ostale kratkoročne obveze	124		27.018,19	29.357,77
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125		0,00	0,00
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126		164.166,81	200.686,17
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127		0,00	0,00

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

Obrazac POD-RDG

Obveznik: 44374442615; STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)	128		286.188,56	386.251,96
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129		0,00	0,00
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130		285.259,46	386.012,27
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131		0,00	0,00
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132		0,00	0,00
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133		929,10	239,69
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)	134		281.980,79	358.981,12
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135		0,00	0,00
2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)	136		55.015,89	72.365,15
a) Troškovi sirovina i materijala	137		7.014,06	8.497,20
b) Troškovi prodane robe	138		0,00	0,00
c) Ostali vanjski troškovi	139		48.001,83	63.867,95
3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)	140		191.672,91	244.353,53
a) Neto plaće i nadnice	141		118.586,52	149.218,81
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142		45.939,60	60.526,80
c) Doprinosi na plaće	143		27.146,79	34.607,92
4. Amortizacija	144		3.582,59	3.432,66
5. Ostali troškovi	145		31.469,71	38.606,25
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)	146		0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147		0,00	0,00
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148		0,00	0,00
7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)	149		0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150		0,00	0,00
b) Rezerviranja za porezne obveze	151		0,00	0,00
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152		0,00	0,00
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	153		0,00	0,00
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	154		0,00	0,00
f) Druga rezerviranja	155		0,00	0,00
8. Ostali poslovni rashodi	156		239,69	223,53
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)	157		192,39	189,55
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	158		0,00	0,00
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	159		0,00	0,00
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	160		0,00	0,00
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161		0,00	0,00
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	162		0,00	0,00
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	163		0,00	0,00
7. Ostali prihodi s osnove kamata	164		192,39	189,55
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165		0,00	0,00
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	166		0,00	0,00
10. Ostali financijski prihodi	167		0,00	0,00
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 169 do 175)	168		0,00	1,82
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		0,00	0,00
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170		0,00	0,00
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171		0,00	1,82
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172		0,00	0,00
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	173		0,00	0,00
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	174		0,00	0,00
7. Ostali financijski rashodi	175		0,00	0,00

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

Obrazac POD-RDG

Obveznik: 44374442615; STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	176		0,00	0,00
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	177		0,00	0,00
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	178		0,00	0,00
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	179		0,00	0,00
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 128+157+176 + 177)	180		286.380,95	386.441,51
X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)	181		281.980,79	358.982,94
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)	182		4.400,16	27.458,57
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)	183		4.400,16	27.458,57
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)	184		0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	185		606,10	2.976,71
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)	186		3.794,06	24.481,86
1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)	187		3.794,06	24.481,86
2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)	188		0,00	0,00
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 190-191)	189		0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	190		0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	191		0,00	0,00
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	192		0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-192)	193		0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 192-189)	194		0,00	0,00
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 182+189)	195		0,00	0,00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 195)	196		0,00	0,00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 195)	197		0,00	0,00
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 185+192)	198		0,00	0,00
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 195-198)	199		0,00	0,00
1. Dobit razdoblja (AOP 195-198)	200		0,00	0,00
2. Gubitak razdoblja (AOP 198-195)	201		0,00	0,00
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 203+204)	202		0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	203		0,00	0,00
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	204		0,00	0,00
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. Dobit ili gubitak razdoblja	205		0,00	0,00
II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza (AOP 208 do 212 + 215 do 223)	206		0,00	0,00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 208 do 213)	207		0,00	0,00
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	208		0,00	0,00
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	209		0,00	0,00
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	210		0,00	0,00
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	211		0,00	0,00
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	212		0,00	0,00
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	213		0,00	0,00
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 215 do 224)	214		0,00	0,00
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	215		0,00	0,00
2. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	216		0,00	0,00

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

Obrazac POD-RDG

Obveznik: 44374442615; STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
3. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	217		0,00	0,00
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	218		0,00	0,00
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	219		0,00	0,00
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	220		0,00	0,00
7. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	221		0,00	0,00
8. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	222		0,00	0,00
9. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	223		0,00	0,00
10. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	224		0,00	0,00
V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 207+214)	225		0,00	0,00
VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 205+225)	226		0,00	0,00
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 228+229)	227		0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	228		0,00	0,00
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	229		0,00	0,00

STAN d.o.o.

STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
POREČ, PIONIRSKA 1

Bilješke uz financijske izvještaje poduzetnika za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025. godine

I. INFORMACIJE O DRUŠTVU

STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA, POREČ (u nastavku: Društvo), OIB 44374442615, MBS 040120907 osnovano je prema zakonima i propisima Republike Hrvatske kao javno trgovačko društvo.

Sjedište: POREČ, PIONIRSKA 1

Uprava: Nadija Mendica, direktor Društva

Osnovna djelatnost: Ostale djelatnosti poslovanja nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

Prosječan broj zaposlenih tijekom izvještajnog razdoblja: 8

II. OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja koje je donio Odbor za standarde financijskog izvještavanja na temelju odredbi Zakona o računovodstvu. Na financijske izvještaje u 2025. godini primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o računovodstvu te Hrvatskih računovodstvenih standarda. Financijski izvještaji sastavljeni su na osnovi povijesnog troška, a detaljnija određenja dana su uz pojedine pozicije izvještaja.
Financijski izvještaji prezentiraju istinito i fer financijski položaj, financijsku uspješnost i novčane tijekove poduzetnika.
Vjerno su predočeni učinci transakcija i drugih poslovnih događaja, a u skladu s kriterijima priznavanja imovine, obveza, kapitala, prihoda i rashoda.

III. SAŽETAK ZNAČAJNIJIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnijih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje osim tamo gdje je drugačije navedeno.

Budući događaji i njihov utjecaj nisu predvidivi sa sigurnošću i sukladno tome računovodstvene procjene zahtijevaju prosudbu, a one korištene pri izradi financijskih izvještaja podložne su promjenama nastankom novih događaja, dobivanjem dodatnih informacija i promjenom okruženja u kojem društvo posluje što može rezultirati odstupanjima od izvršenih procjena.

Dugotrajna nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina je nemonetarna imovina bez fizičkih obilježja koja se može identificirati, a čine ju izdaci za razvoj, patenti, licence, koncesije, zaštitni znaci, računalni programi (softver), dozvole, franšize i ostala prava, goodwill, predujmovi za nematerijalnu imovinu te ostala nematerijalna imovina. Nematerijalna imovina priznaje se samo ako:

- je vjerojatno će pritjecati očekivane buduće ekonomske koristi, i
- da se trošak nabave može pouzdano izmjeriti.

Nakon početnog priznavanja nematerijalna imovina se mjeri po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja. Društvo može odlučiti da dugotrajnu nematerijalnu imovinu čija se fer vrijednost može pouzdano mjeriti iskazuje po revaloriziranom iznosu nakon početnog priznavanja imovine. Ako se pojedina dugotrajna nematerijalna imovina revalorizira, sva dugotrajna nematerijalna imovina iz iste skupine također se mjeri metodom revalorizacije.
Amortizacija dugotrajne nematerijalne imovine obračunava se primjenom linearne metode u korisnom vijeku trajanja od 4 godine (stopa 25%). Ako Društvo donese odluku, primjenjuju se uvećane amortizacijske stope sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit. Iznimno, nematerijalna imovina s neodređenim korisnim vijekom upotrebe se ne amortizira već se testira na umanjenje.

Dugotrajna materijalna imovina

Dugotrajna materijalna imovina obuhvaća sredstva koja Društvo koristi pri isporuci roba i usluga te u administrativne svrhe i čiji je procijenjeni vijek upotrebe duži od godine dana. Ova imovina početno se priznaje u bilanci po trošku nabave koji obuhvaća neto kupovnu cijenu i sve druge ovisne troškove do stavljanja sredstva u upotrebu. Nakon početnog priznavanja dugotrajna imovina se mjeri po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja sukladno HSFI 6. Društvo može odlučiti da dugotrajnu materijalnu imovinu čija se fer vrijednost može pouzdano mjeriti iskazuje po revaloriziranom iznosu nakon početnog priznavanja imovine. Ako se pojedina dugotrajna materijalna imovina revalorizira, sva dugotrajna materijalna imovina iz iste skupine također se mjeri metodom revalorizacije.

Amortizacija dugotrajne materijalne imovine obračunava se primjenom linearne metode u procijenjenom vijeku upotrebe svakog pojedinog sredstva primjenom sljedećih stopa:

Građevinski objekti	5%
Brodovi veći od 1000 BRT	5%
Osobni automobili	20%
Osnovno stado	20%
Oprema	25%
Dostavna vozila	25%

Mehanička oprema	25%
Računalna oprema	50%
Telekomunikacijska oprema	50%
Ostala nespomenuta imovina	10%

Ako Društvo donese odluku, primjenjuju se uvećane amortizacijske stope sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit.

Zemljište i druga imovina koja ima neograničen vijek trajanja (umjetnički radovi i sl.) te imovina u pripremi se ne amortizira.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se prema potrebi priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od imovine te ako se trošak nabave može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela prestaje se priznavati. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobitka i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode.

Dobici ili gubici od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne imovine (prodaja, rashodovanje i sl.) utvrđuju se kao razlika ostvarene prodajne cijene i knjigovodstvene vrijednosti i uključuju u stavku poslovni prihodi odnosno poslovni rashodi u računu dobiti u gubitka.

Biološka imovina

Biološka imovina i poljoprivredni proizvodi mjere se prema fer vrijednosti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja vrše se prema odredbama HSFI 17. Ako se fer vrijednost ne može pouzdano izmjeriti, biološka imovina mjeri se po trošku nabave umanjene za ispravak vrijednosti i za gubitke od umanjenja vrijednosti sukladno HSFI 6.

Ulaganja u nekretnine

Nekretnine (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koje društvo drži radi ostvarivanja prihoda od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti tretira se kao ulaganje u nekretnine sukladno HSFI 7. Prilikom utvrđivanja vrijednosti ulaganja u nekretnine primjenjuje se model troška nabave.

Dugotrajna imovina namijenjena prodaji

Dugotrajna imovina namijenjena prodaji je imovina čija će se knjigovodstvena vrijednost nadoknaditi putem prodaje, a ne putem korištenja pod uvjetom da je ta prodaja vrlo vjerojatna unutar perioda od jedne godine. Priznavanje i mjerenje obavlja se u skladu s odredbama HSFI 8.

Najmovi

Najmovi u kojima društvo ne snosi bitan udio rizika i koristi vlasništva tretiraju se kao poslovni najmovi. Plaćanja po osnovi poslovnih najmova iskazuju se u računu dobiti i gubitka prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma.

Financijska imovina

Financijska imovina obuhvaća dionice i udjele, dane zajmove, sudjelujuće interese, ulaganja u vrijednosne papire, dane kredite, depozite i jamstvene pologe te ostalu financijsku imovinu. Financijska imovina se ne amortizira. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se u skladu s odredbama HSFI 9.

Zalihe

Zalihe obuhvaćaju zalihe sitnog inventara, auto guma, ambalaže i trgovačke robe. Mjere se po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti, u skladu s HSFI 10. Obračun utroška zaliha provodi se po metodi prosječne ponderirane cijene. Knjigovodstveni iznos zaliha priznaje se kao rashod razdoblja u kojem su te zalihe prodane ili izuzete. Zalihe sitnog inventara i auto guma otpisuju se prilikom stavljanja u upotrebu u 100%-tnom iznosu.

Potraživanja

Potraživanja se početno mjere po fer vrijednosti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 11.

Ispravak vrijednosti potraživanja provodi se kada postoje objektivni dokazi da društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima. Značajne financijske poteškoće dužnika, vjerojatnost dužnikovog stečaja te neizvršenje ili propusti u plaćanjima smatraju se pokazateljima umanjenja vrijednosti potraživanja od kupaca.
Iznos ispravka vrijednosti utvrđuje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti i nadoknadivog iznosa potraživanja. Knjigovodstvena vrijednost imovine je smanjena korištenjem izračuna rezerviranja za umanjenjem vrijednosti te je iznos gubitka priznat u računu dobiti i gubitka u „vrijednosnim usklađivanjima". Kada potraživanje nije naplativo otpisuje se na teret izračuna rezerviranja za potraživanja od kupaca.

Kapital i rezerve

Kapital se sastoji od upisanog kapitala, kapitalnih rezervi, rezervi iz dobiti, revalorizacijskih rezervi, rezervi fer vrijednosti, zadržane dobiti ili prenesenog gubitka, dobiti ili gubitka tekuće godine i manjinskih (nekontrolirajućih) interesa. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 12.

Obveze

Obveze se početno mjere po fer vrijednosti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 13.
Obveze se klasificiraju kao kratkotrajne i dugotrajne. Obveze se klasificiraju kao kratkoročne obveze, osim ako Društvo ima pravo odgoditi podmirenje obveze na rok duži od 12 mjeseci. Obveze se priznaju kada je vjerojatno da će zbog podmirenja sadašnje obveze doći do odlijevanja resursa poduzetnika. Obveze prema dobavljačima i zaposlenima te obveze za predujmove mjere se po iznosu kojim će se podmiriti.

Rezerviranja

Rezerviranje je obveza čija je priroda jasno određena i za koju je na datum bilance vjerojatno ili sigurno da će nastati, ali postoji neizvjesnost u pogledu iznosa ili datuma kada će nastati. Priznavanje i mjerenje se provodi u skladu s HSFI 13.

Vremenska razgraničenja

Vremenska razgraničenja obuhvaćaju unaprijed plaćene troškove, nedospjelu naplatu prihoda, odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja. Vremenska razgraničenja mjere se sukladno HSFI 14. Unaprijed plaćeni troškovi priznaju se kao imovina kada se odnose na iznose plaćene u tekućem razdoblju, a koji se odnose na buduća razdoblja. Odgođeno plaćanje troškova priznaje se kao obveza kada se odnosi na troškove nastale u tekućem razdoblju, a za koje nisu ispunjeni uvjeti za priznavanje obveza.

Tekući porez na dobit

Iznos poreza na dobit za tekuću godinu obračunava se na temelju poreznog zakona koji je na snazi u Republici Hrvatskoj na dan bilance. Tekući porez knjižit će se na teret kapitala ako se porez odnosi na stavke koje se direktno knjiže na teret kapitala u istom razdoblju.

Porez na dodanu vrijednost

Porezni propisi zahtijevaju bilježenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u bilanci na neto osnovi.

Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina i obveze mjere se primjenom poreznih stopa (i poreznih zakona) koji su na snazi na datum bilance. Odgođena porezna imovina se priznaje za prenesene neiskorištene porezne gubitke, neiskorištene porezne olakšice i sve odbitne privremene razlike u visini za koju je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubitak, neiskorištene porezne olakšice i odbitne privremene razlike mogu iskoristiti, sukladno odredbama HSFI 14.

Prihodi

Prihodi se priznaju kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se mogu pouzdano mjeriti. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 15.
Prihodi po HSFI 15 podijeljeni su na poslovne prihode i financijske prihode. Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane usluge tijekom redovnog poslovanja društva. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost. Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti i kada je izvjesno da će društvo imati buduće ekonomske koristi.
Odredbe Zakona o računovodstvu, kao i HSFI 15, od izvještaja za 2025. godinu propisuju da se izvanredni prihodi ne iskazuju zasebno te su izvanredni prihodi iz prijašnjih godina iskazani u poslovnim prihodima.

Rashodi

Rashodi se priznaju kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja obaveza koje se može pouzdano izmjeriti, odnosno kada isti nastaju istodobno s priznavanjem ili smanjenjem imovine, a na temelju izravne

povezanosti između nastalih troškova i određenih prihoda. Priznavanje, mjerenje i prestanak priznavanja obavlja se prema odredbama HSFI 16.

Vrijednosti iskazane u financijskim izvještajima (iznosi)

Stavke uključene u financijske izvještaje društva iskazane su u službenoj valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem društvo posluje (funkcionalna valuta). Financijski izvještaji prikazani su u eurima, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

Na datum bilance, zalihe i dugotrajna imovina u stranoj valuti iskazuju se primjenom srednjeg tečaja HNB-a na datum transakcije, a potraživanja i obveze u stranoj valuti primjenom srednjeg tečaja HNB-a na dan bilance.

IV. PODUZETNICI UNUTAR GRUPE I OSOBE SA SUDJELUJUĆIM INTERESIMA

Poduzetnicima unutar grupe smatraju se dva ili više poduzetnika koji su međusobno vlasnički povezana, a koji imaju ulaganje u udjele/dionice više od 50 % ili su taj kapital primili (ovisna društva).
Društva povezana sudjelujućim interesom su društva čiji udio u kapitalu nekog drugog poduzetnika iznosi od 20-50% ili društva koja su kapital do te visine primila od drugog poduzetnika (sudjelujući interesi).

Sve eventualne transakcije s povezanim društvima po osnovi primljenih/danih zajmova i kredita te isporuka/nabava roba i usluga iskazuju se PD-IPO obrascu s detaljnim opisom transakcija.

V. BILANCA

AKTIVA

DUGOTRAJNA IMOVINA
Bilješka br. 1

Dugotrajna imovina društva sastoji se od nematerijalne imovine, dugotrajne materijalne imovine, dugotrajne financijske imovine, dugoročnih potraživanja i odgođene porezne imovine.

Dugotrajna imovina na dan izvještavanja iznosila je 7.289,14 EUR.

Nematerijalna imovina
Bilješka br. 2

Nematerijalna imovina sastoji se od izdataka za razvoj, koncesija, patenata, licencija, robnih i uslužnih marki, softvera i ostalih prava, goodwilla, predujmova za nabavku nematerijalne imovine, nematerijalne imovine u pripremi i ostale nematerijalne imovine.

Knjigovodstvena vrijednost nematerijane imovine na dan izvještavanja iznosila je 0 EUR.

Materijalna imovina
Bilješka br. 3

Materijalna imovina sastoji se od zemljišta, građevinskih objekata, postrojenja i oprema, alata, pogonskog inventara i transportne imovine, biološke imovine, predujmova za materijalnu imovinu, materijalne imovine u pripremi, ostale materijalne imovine i ulaganja u nekretnine.

Knjigovodstvena vrijednost materijalne imovine na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznosila je 7.289,14 EUR.

Opis	Knjigovodstvena vrijednost 31.12.2024.	Knjigovodstvena vrijednost 31.12.2025.
Zemljište	- €	- €
Građevinski objekti	- €	- €
Postrojenja i oprema	7.459,73 €	6.831,39 €
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	801,07 €	457,75 €
Biološka imovina	- €	- €
Predujmovi za materijalnu imovinu	- €	- €
Materijalna imovina u pripremi	- €	- €
Ostala materijalna imovina	- €	- €
Ulaganja u nekretnine	- €	- €
UKUPNO	**8.260,80 €**	7.289,14 €

Amortizacija materijalne imovine (ispravak vrijednosti) obračunava se sukladno korisnom vijeku uporabe, linearnom metodom i primjenom stopa u skladu s računovodstvenim politikama.

Dugotrajna financijska imovina
Bilješka br. 4

Dugotrajna financijska imovina sastoji se od dugoročnih ulaganja u udjele (dionice), ulaganja u vrijednosne papire, danih dugoročnih zajmova, depozita i sličnog, ostalih dugoročnih ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela i ostalih ulaganja u dugotrajnu financijsku imovinu.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugotrajnu financijsku imovinu.

Dugoročna potraživanja
Bilješka br. 5

Dugoročna potraživanja obuhvaćaju sva potraživanja s rokom dospijeća dužim od 12 mjeseci.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih potraživanja.

KRATKOTRAJNA IMOVINA
Bilješka br. 6

Kratkotrajna imovina društva sastoji se od imovine koja je naplativa unutar roka od godinu dana, a sastoji se od zaliha, potraživanja, kratkotrajne financijske imovine i novca u banci i blagajni.

Kratkotrajna imovina na dan izvještavanja iznosila je 191.175,03 EUR.

Zalihe
Bilješka br. 7

Društvo na dan izvještavanja nije imalo zaliha.

Kratkoročna potraživanja
Bilješka br. 8

Kratkoročna potraživanja sastoje se od potraživanja za isporučenu robu i usluge, potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika, potraživanja od države i drugih institucija i ostalih potraživanja za koja se očekuje da će se pretvoriti u novčani oblik u roku do jedne godine.

Kratkoročna potraživanja na dan izvještavanja iznosila su 42.851,36 EUR.

Kratkoročna potraživanja za isporučenu robu i usluge
Bilješka br. 8a

Kratkoročna potraživanja za isporučenu robu i usluge i ostala potraživanja razrađuju se na potraživanja od poduzetnika unutar grupe, od društava povezanih sudjelujućim interesom i od nepovezanih osoba.

Kratkoročna potraživanja za isporučenu robu i usluge na dan izvještavanja iznosila su ukupno 38.288,87 EUR.

Opis	31.12.2024.	31.12.2025.	Indeks 2025/2024
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	- €	- €	
Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	- €	- €	
Potraživanja od kupaca	41.170,28 €	38.288,87 €	93,00
UKUPNO	41.170,28 €	38.288,87 €	

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročna potraživanja od poduzetnika unutar grupe i/ili od društava povezanih sudjelujućim interesima po osnovi isporučenih roba i usluga.

Kratkoročna potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika
Bilješka br. 8b

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročna potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika.

Kratkoročna potraživanja od države i drugih institucija
Bilješka br. 8c

Kratkoročna potraživanja od države i drugih institucija odnose se na potraživanja za porez na dobit, potraživanja za PDV, potraživanja za više plaćene članarine i slična potraživanja.
Društvo je na dan izvještavanja imalo kratkoročna potraživanja od države i drugih institucija u iznosu 517,51 EUR.

Ostala kratkoročna potraživanja
Bilješka br. 8d

Ostala kratkoročna potraživanja sačinjavaju potraživanja stečena cesijom ili nekom drugom vrstom ugovora (otkup tražbine, prijenos i sl.) te potraživanja za dane predujmove.
Ostala kratkoročna potraživanja Društva na dan izvještavanja iznosila su ukupno 4.044,98 EUR.

Kratkotrajna financijska imovina
Bilješka br. 9

Kratkotrajnu financijsku imovinu sačinjavaju ulaganja u udjele/dionice i vrijednosne papire, dani zajmovi, depoziti i slično te ostala financijska imovina za koju se očekuje da će se pretvoriti u novčani oblik unutar jedne godine.
Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkotrajnu financijsku imovinu.

Novac u banci i blagajni
Bilješka br. 10

Na dan izvještavanja iznos novca u banci kojeg čine salda na eurskim i/ili deviznim računima te novac u blagajni iznosio je 148.323,67 EUR.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi
Bilješka br. 11

Na dan izvještavanja plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi iznosili su 2.222,00 EUR.

PASIVA
Kapital i rezerve
Bilješka br. 12

Prema standardima financijskog izvještavanja kapital i rezerve se sastoje od upisanog kapitala, kapitalnih rezervi, rezervi iz dobiti, revalorizacijskih rezervi, rezervi fer vrijednosti, zadržane dobiti ili prenesenog gubitka, dobiti ili gubitka tekućeg razdoblja te manjinskog interesa.
Na dan izvještavanja kapital Društva iznosio je 136.057,66 EUR.

Temeljni (upisani) kapital
Bilješka br. 13

Na dan izvještavanja temeljni kapital Društva iznosio je 50.434,67 EUR i u cijelosti je upisan u sudski registar kod nadležnog trgovačkog suda.

Kapitalne rezerve
Bilješka br. 14

Kapitalne rezerve odnose se na kapitalni dobitak na prodane dionice, kapitalni dobitak iz prodaje otkupljenih vlastitih dionica i udjela te kapitalne pričuve iz drugih izvora. Kapitalne rezerve mogu sačinjavati povećanje kapitala društva od ulaganja novca, stvari ili prava od strane vlasnika ili dioničara u neupisani kapital društva.
Društvo na dan izvještavanja nije imalo kapitalnih rezervi.

Rezerve iz dobiti
Bilješka br. 15

Rezerve iz dobiti obuhvaćaju zakonske rezerve, rezerve za vlastite udjele te statutarne i ostale rezerve.
Društvo na dan izvještavanja nije imalo rezervi iz dobiti.

Revalorizacijske rezerve
Bilješka br. 16

Revalorizacijske rezerve nastaju ponovnom procjenom imovine iznad troškova nabave dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo revalorizacijskih rezervi.

Rezerve fer vrijednosti
Bilješka br. 17

Rezerve fer vrijednosti sastoje se od fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju, učinkovitog dijela zaštite novčanih tijekova i učinkovitog dijela zaštite ulaganja u inozemstvu.
Društvo na dan izvještavanja nije oformilo rezerve fer vrijednosti.

Zadržana dobit ili preneseni gubitak
Bilješka br. 18

Stanje zadržane dobiti na dan izvještavanja kao rezultat prijašnjeg poslovanja društva iznosilo je 61.141,13 EUR.

Dobit ili gubitak poslovne godine
Bilješka br. 19

Društvo je u poslovnoj godini ostvarilo neto dobit u iznosu 24.481,86 EUR. Predloženu raspodjelu dobiti Društvo je donijelo Odlukom o raspodjeli dobiti koja je dio javne objave godišnjih financijskih izvještaja za promatranu poslovnu godinu te je javno dostupna.

Manjinski (nekontrolirajući) interes
Bilješka br. 20

Manjinski interesi odnose se na ostvarenu dobit koja pripada Društvu po osnovi udjela u dobiti od društava kod kojih je postotak udjela u vlasništvu manji od 20%.
Društvo nije ostvarilo interes iz odnosa s nekontroliranim društvima.

Rezerviranja
Bilješka br. 21

Dugoročna rezerviranja za rizike i troškove su rashodi za rizike za koje se procjenjuje da će nastati u sljedećim godinama, a imaju sadašnje učinke. Dugoročna rezerviranja sastoje se od rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obaveze, rezerviranja za porezne obaveze, rezerviranja za započete sudske sporove, rezerviranja za obnavljanje prirodnih bogatstava, rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima te druga rezerviranja.
Rezerviranja se provode u skladu s računovodstvenim politikama i standardima financijskog izvještavanja.
Društvo na dan izvještavanja nije imalo provedena rezerviranja.

Dugoročne obveze
Bilješka br. 22

Dugoročne obveze odnose se na obveze s rokom dospijeća dužim od godinu dana.
Društvo na dan izvještavanja nije imalo dugoročnih obveza.

Kratkoročne obveze
Bilješka br. 23

Kratkoročne obveze odnose se na obveze s rokom dospijeća kraćim od godinu dana.

Društvo je na dan izvještavanja imalo kratkoročne obveze u visini od 64.628,51 EUR.

Kratkoročne obveze za primljenu robu i usluge
Bilješka br. 23a

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročnih obveza za primljenu robu i usluge.

Kratkoročne obveze po osnovi zajmova, depozita i sličnog
Bilješka br. 23b

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročnih obveza po osnovi primljenih zajmova, depozita i sličnog.

Kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama
Bilješka br. 23c

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama.

Kratkoročne obveze za predujmove
Bilješka br. 23d

Društvo na dan izvještavanja nije imalo obveze za primljene predujmove (avanse) u kojima se roba ili usluga treba isporučiti u roku koji je manji od godine dana.

Kratkoročne obveze po vrijednosnim papirima
Bilješka br. 23e

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze po vrijednosnim papirima.

Kratkoročne obveze prema zaposlenicima
Bilješka br. 23f

Kratkoročne obveze prema zaposlenicima odnose se na obračunate, a neisplaćene neto plaće, naknade i slične obveze.

Kratkoročne obveze prema zaposlenicima na dan izvještavanja iznosile su ukupno 16.313,50 EUR.

Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja
Bilješka br. 23g

Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja odnose se na obračunate, a neplaćene obveze.

Kratkoročne obveze za poreze, doprinose i slična davanja na dan izvještavanja iznosile su ukupno 18.957,24 EUR.

Kratkoročne obveze s osnove udjela u rezultatu
Bilješka br. 23h

Kratkoročne obveze s osnove udjela u rezultatu odnose se na obračunate, a neplaćene obveze vezane za obvezu isplate dobiti povezanim društvima.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze s osnove udjela u rezultatu.

Kratkoročne obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji
Bilješka br. 23i

Kratkoročne obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji odnose se na obračunate, a neplaćene obveze vezane uz dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji.

Društvo na dan izvještavanja nije imalo kratkoročne obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji.

Ostale kratkoročne obaveze
Bilješka br. 23j

Ostale kratkoročne obveze Društva na dan izvještavanja iznosile su 29.357,77 EUR.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja
Bilješka br. 24

Društvo na dan izvještavanja nije imalo odgođenih plaćanja troškova i/ili prihoda budućeg razdoblja.

Poslovni događaji nakon zaključivanja bilance

Društvo nije imalo značajnije događaje nakon datuma bilance koji bi imali utjecaja na poslovni rezultat poslovne godine niti događaja koji bi imali utjecaja na strukturu bilance Društva.

VI. RAČUN DOBITI I GUBITKA

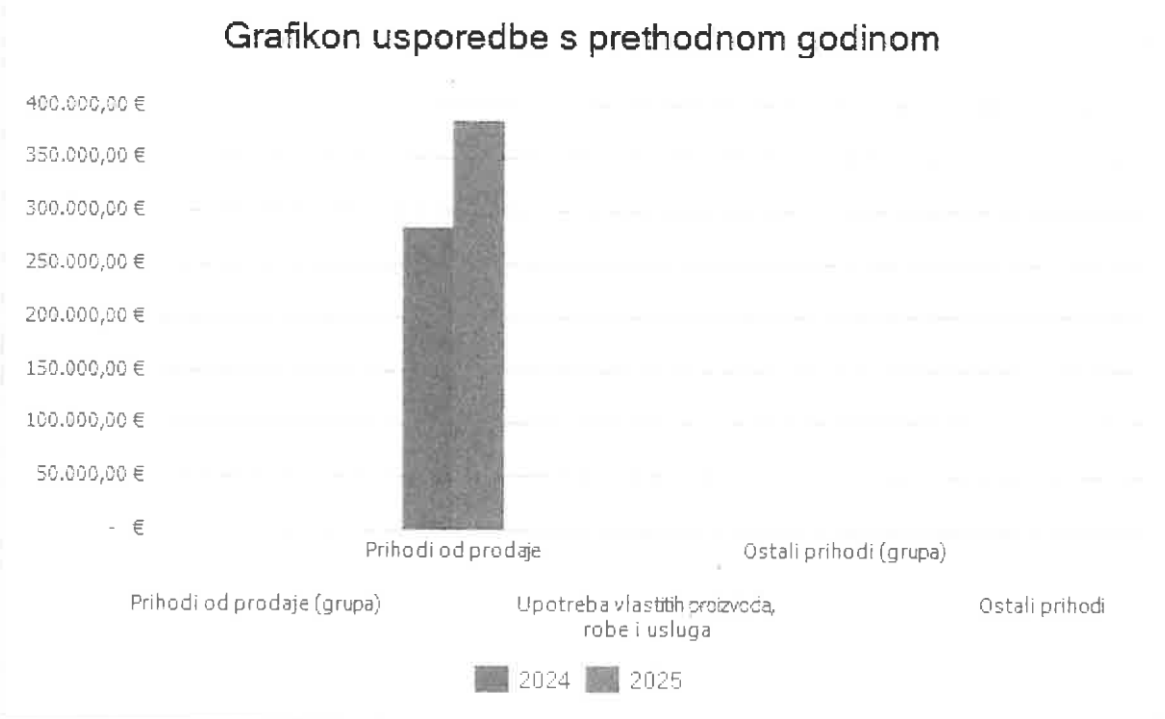
Poslovni prihodi

Bilješka br. 25

Poslovni prihodi sastoje se od prihoda od prodaje, prihoda na temelju uporabe vlastitih proizvoda i ostalih poslovnih prihoda.

Poslovni prihodi Društva u 2025. godini ukupno su iznosili 386.251,96 EUR.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	- €	- €	
Prihodi od prodaje	285.259,46 €	386.012,27 €	135,32
Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	- €	- €	
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	- €	- €	
Ostali poslovni prihodi	929,10 €	239,69 €	25,80
UKUPNO	286.188,56 €	386.251,96 €	



Prihodi od prodaje

Bilješka br. 25a

Društvo je u poslovnoj godini 2025. ostvarilo prihode od prodaje u visini od 386.012,27 EUR.

U poslovnoj godini nije bilo ostvarenih prihoda od prodaje poduzetnicima unutar grupe.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	- €	- €	
Prihodi od prodaje	285.259,46 €	386.012,27 €	135,32
UKUPNO	285.259,46 €	386.012,27 €	

Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga

Bilješka br. 25b

Društvo u poslovnoj godini nije ostvarilo prihode s osnove upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga.

Ostali poslovni prihodi

Bilješka br. 25c

Ostali poslovni prihodi su svi prethodno nespomenuti prihodi ostvareni iz poslovnih aktivnosti, osim financijskih prihoda. Na poziciji ostalih poslovnih prihoda iskazuju se prihodi od ukidanja rezerviranja, viškovi, prihodi od otpisanih (ispravljenih) potraživanja, naknadno utvrđeni prihodi iz proteklih godina, prihodi od naplate penala i štete, naknadno odobreni popusti i sl.
Društvo je u poslovnoj godini 2025. ostvarilo ostalih poslovnih prihoda u visini od 239,69 EUR.

U poslovnoj godini nije bilo ostalih prihoda ostvarenih s poduzetnicima unutar grupe.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	- €	- €	
Ostali poslovni prihodi	929,10 €	239,69 €	25,80
UKUPNO	929,10 €	239,69 €	

Poslovni rashodi

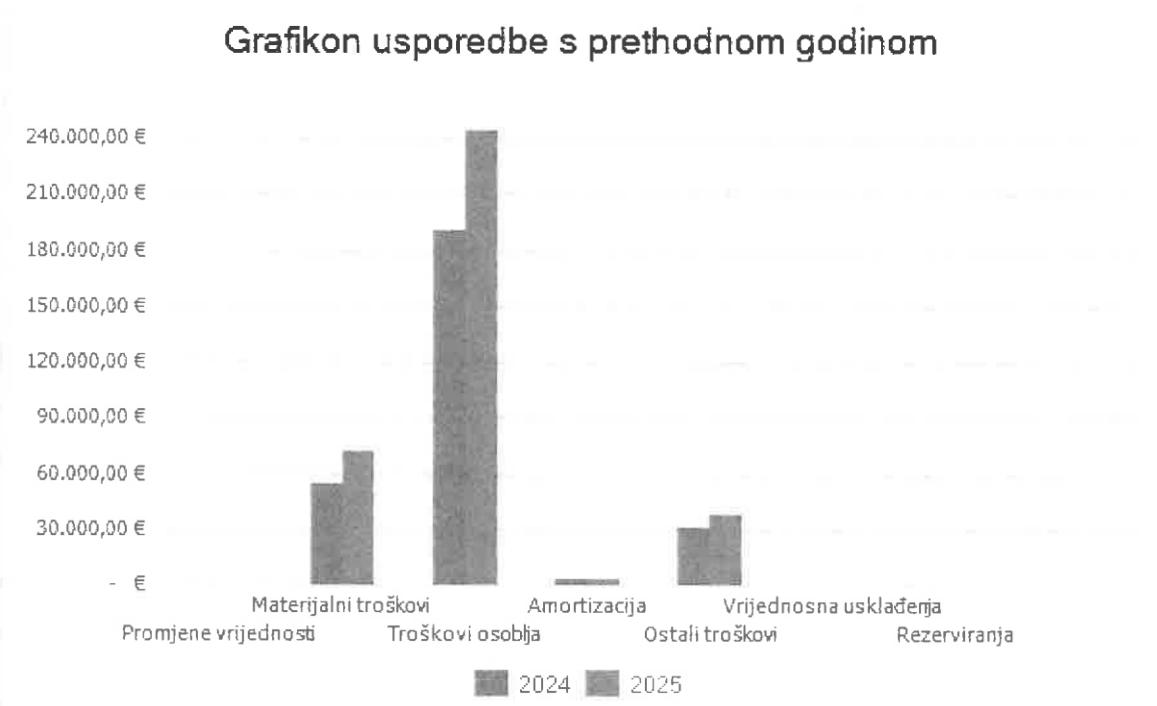
Bilješka br. 26

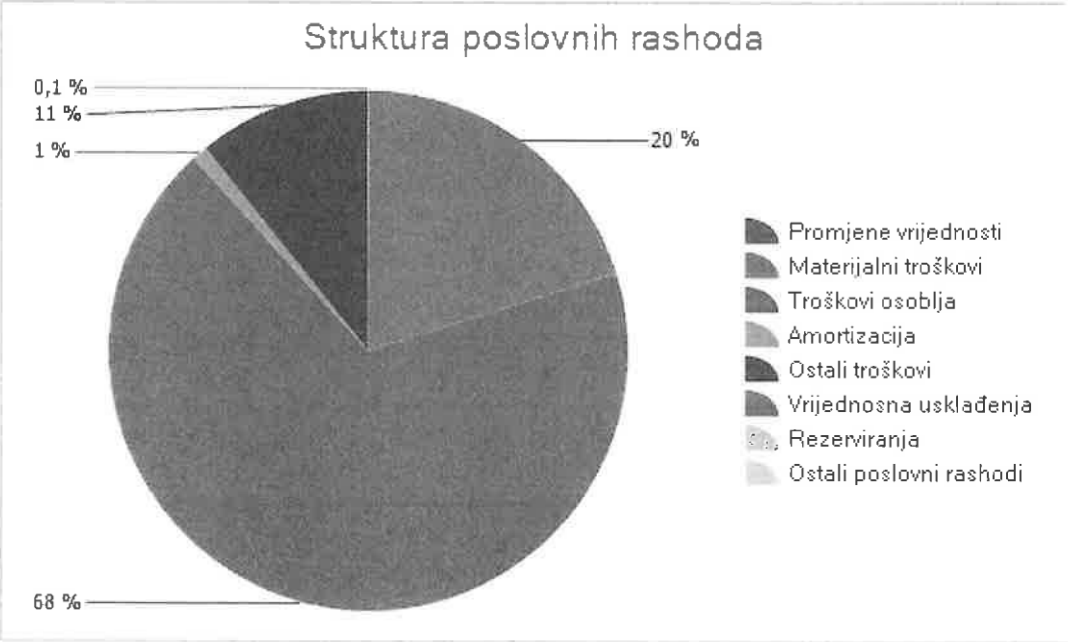
Poslovni rashodi sastoje se od promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda, materijalnih troškova, troškova osoblja, amortizacije, ostalih troškova, vrijednosnih usklađenja, rezerviranja i ostalih poslovnih rashoda.

Društvo je u 2025. godini iskazalo poslovne rashode u visini od 358.981,12 EUR.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Promjene vrijednosti	- €	- €	
Materijalni troškovi	55.015,89 €	72.365,15 €	131,53

Troškovi osoblja	191.672,91 €	244.353,53 €	127,48
Amortizacija	3.582,59 €	3.432,66 €	95,82
Ostali troškovi	31.469,71 €	38.606,25 €	122,68
Vrijednosna usklađenja	- €	- €	
Rezerviranja	- €	- €	
Ostali poslovni rashodi	239,69 €	223,53 €	93,26
UKUPNO	281.980,79 €	358.981,12 €	





Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda

Bilješka br. 26a

Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje odnosi se samo na ona društva koja obavljaju proizvodnu djelatnost. U vrijednost zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda uključuju se izravni troškovi proizvodnje (troškovi utrošenog materijala i izravni troškovi rada), te raspoređeni opći troškovi proizvodnje. Smanjenje vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda rezultira povećanjem rashoda u odnosu na proteklo razdoblje, dok povećanje vrijednosti zaliha rezultira smanjujem rashoda u odnosu na proteklo razdoblje.

Društvo u poslovnoj godini nije imalo poslovnih rashoda po osnovi promjene zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda.

Materijalni troškovi

Bilješka br. 26b

Materijalni troškovi sastoje se od troškova sirovina i materijala, troškova prodane robe i ostalih vanjskih troškova.

Tijekom poslovne godine materijalni troškovi iznosili su 72.365,15 EUR.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Troškovi sirovina i materijala	7.014,06 €	8.497,20 €	121,15
Troškovi prodane robe	- €	- €	
Ostali vanjski troškovi	48.001,83 €	63.867,95 €	133,05
UKUPNO	55.015,89 €	72.365,15 €	

Troškovi sirovina i materijala uključuju utrošene sirovine i materijal, utrošenu energiju, utrošene rezervne dijelove, otpis sitnog inventara i sl.

Troškovi sirovina i materijala ukupno su iznosili 8.497,20 EUR.

Troškovi prodane robe podrazumijevaju nabavnu vrijednost prodane robe. Trošak nabavne vrijednosti prodane robe priznaje se u razdoblju u kojem se priznaje prihod predmetne prodane robe.

Društvo u poslovnoj godini nije imalo troškova prodane robe.

Vanjski troškovi podrazumijevaju troškove kao što su prijevozne usluge, poštanske i telekomunikacijske usluge, trošak vanjskih dorada, trošak servisnih usluga i održavanja, trošak zakupa i leasinga, troškovi promidžbe, sajmova i sponzorstava, trošak intelektualnih i drugih usluga, trošak komunalnih usluga, trošak usluga posredovanja i druge slične usluge.

Ostali vanjski troškovi su iznosili 63.867,95 EUR.

Troškovi osoblja
Bilješka br. 26c

Troškovi osoblja se odnose na troškove neto plaća i nadnica, troškova poreza i doprinosa iz plaća i troškova doprinosa na plaće.
U 2025. godini troškovi osoblja iznosili su 244.353,53 EUR.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Neto plaće i nadnice	118.586,52 €	149.218,81 €	125,83
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	45.939,60 €	60.526,80 €	131,75
Doprinosi na plaće	27.146,79 €	34.607,92 €	127,48
UKUPNO	191.672,91 €	244.353,53 €	



Amortizacija
Bilješka br. 26d

Amortizacija je rađena u skladu s računovodstvenim politikama Društva i odlukama uprave Društva.

U poslovnoj godini trošak amortizacije iznosio je 3.432,66 EUR.

Ostali troškovi
Bilješka br. 26e

Ostale troškove čine premije osiguranja, bankarske usluge i troškovi platnog prometa, zdravstvene usluge, troškovi prava korištenja, troškovi članarina, troškovi poreza koji ne ovise o dobitku i ostali nematerijalni troškovi poslovanja.

Društvo je u poslovnoj godini imalo ukupno 38.606,25 EUR ostalih troškova.

Vrijednosna usklađenja
Bilješka br. 26f

Društvo u poslovnoj godini nije provodilo vrijednosna usklađenja nefinancijske imovine.

Rezerviranja
Bilješka br. 26g

Društvo tijekom sastavljanja financijskih izvještaja, a u skladu s odredbama Zakona o porezu na dobit te standarada financijskog izvještavanja, nije imalo potrebe niti obavezu izvršiti rezerviranja.

Ostali poslovni rashodi
Bilješka br. 26h

Društvo je u poslovnoj godini imalo ostale poslovne rashode u iznosu 223,53 EUR.

Financijski prihodi
Bilješka br. 27

Financijski prihodi sastoje se od prihoda od ulaganja u dionice/udjele poduzetnika, kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih prihoda iz odnosa s poduzetnicima i financijskim institucijama.

Društvo je u 2025. godini ostvarilo financijske prihode u iznosu 189,55 EUR.

Društvo nije ostvarilo financijske prihode iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe niti prihode od ulaganja u udjele društva povezanih sudjelujućim interesima.

Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova, ostali prihodi od kamata i tečajne razlike
Bilješka br. 27a

Financijski prihodi koji su ostvareni iz poslovnog odnosa s poduzetnicima koji nisu unutar grupe te financijskih institucija, a koji se sastoje od prihoda od dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova, ostalih financijskih prihoda od kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih prihoda iznosili su 189,55 EUR.

Nerealizirani dobici od financijske imovine
Bilješka br. 27b

Društvo na dan izvještavanja nije posjedovalo dionice.

Ostali financijski prihodi
Bilješka br. 27c

Ostali financijski prihodi odnose se na financijske prihode koji su ostvareni od ulaganja u udjele i dionice društava s udjelom vlasništva manjim od 20% na rok kraći od godinu dana te drugih prihoda koji se ne odnose na kamate zajmova i tečajne razlike.
Društvo na dan izvještavanja nije imalo ostalih financijskih prihoda.

Financijski rashodi
Bilješka br. 28

Financijski rashodi se odnose na kamate, tečajne razlike i druge rashode, nerealizirane gubitke (rashode) od financijske imovine, neto vrijednosna usklađenja financijske imovine i ostale financijske rashode.
Društvo je u 2025. godini imalo financijskih rashoda u iznosu 1,82 EUR.

Financijski rashodi s poduzetnicima unutar grupe
Bilješka br. 28a

Društvo nije iskazalo financijske rashode iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe.

Financijski rashodi s osnove kamata i sličnih rashoda, tečajnih razlika i drugih rashoda s društvima koji nisu unutar grupe
Bilješka br. 28b

Financijski rashodi koji su ostvareni iz poslovnog odnosa s poduzetnicima koji nisu unutar grupe ili iz odnosa s financijskim institucijama, a koji se sastoje od rashoda kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih rashoda iznosili su 1,82 EUR.

Nerealizirani gubici od financijske imovine
Bilješka br. 28c

Društvo ne posjeduje financijsku imovinu koja se svodi na prodajnu vrijednost prema tržišnoj vrijednosti izlistanoj na burzi i/ili uređenom tržištu vrijednosnih papira odnosno nije iskazalo gubitke na dionicama iz vlastitog portfelja.

Neto vrijednosna usklađenja financijske imovine
Bilješka br. 28d

Neto vrijednosno usklađenje financijske imovine proizlazi iz promjene njene vrijednosti prema mjerenju po fer vrijednosti.
Društvo nije provodilo neto vrijednosna usklađenja u poslovnoj godini.

Ostali financijski rashodi
Bilješka br. 28e

Ostali financijski rashodi se odnose na financijske rashode koji su ostvareni od ulaganja u udjele i dionice društava s udjelom vlasništva manjim od 20% (realizirani gubici) te drugih financijskih rashoda koji se ne odnose na kamate zajmova i tečajne razlike.
Društvo nije imalo ostalih financijskih rashoda u poslovnoj godini.

UKUPNI PRIHODI
Bilješka br. 29

Društvo je u poslovnoj godini 2025. ostvarilo ukupne prihode u visini od 386.441,51 EUR.

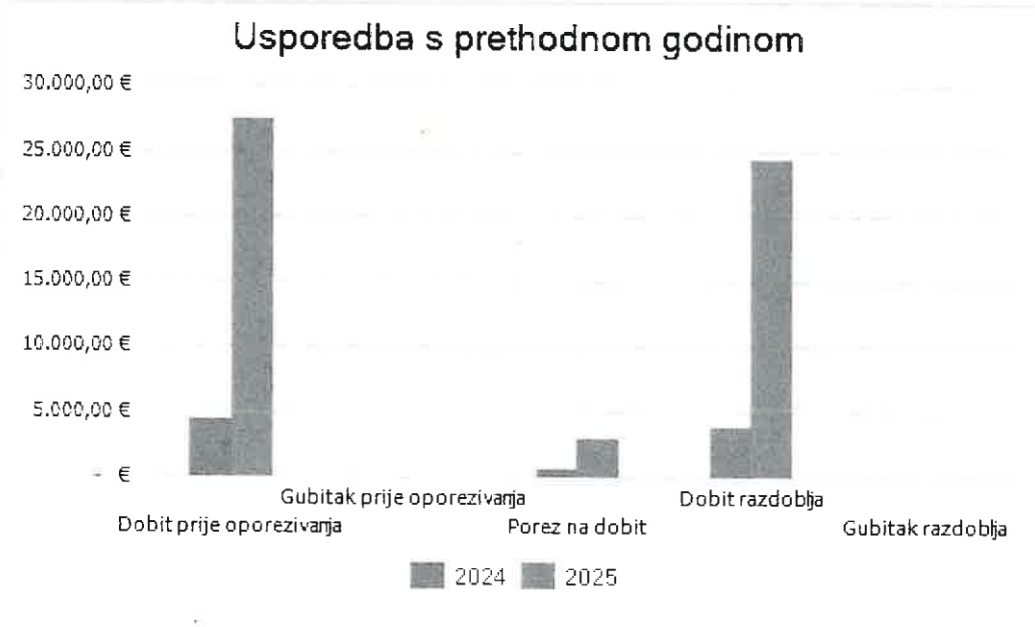
UKUPNI RASHODI
Bilješka br. 30

Društvo je u poslovnoj godini 2025. imalo ukupnih rashoda u iznosu od 358.982,94 EUR.

POREZ NA DOBIT
Bilješka br. 31

Porez na dobit sukladno hrvatskom Zakonu o porezu na dobit izračunava se primjenom propisane stope na oporezivu osnovicu. Porezna osnovica uvećava se i umanjuje prema propisima navedenim u Zakonu o porezu na dobit.

Naziv pozicije	2024	2025	Indeks 2025/2024
Dobit prije oporezivanja	4.400,16 €	27.458,57 €	624,04
Gubitak prije oporezivanja	- €	- €	
Porez na dobit	606,10 €	2.976,71 €	491,13
Dobit razdoblja	3.794,06 €	24.481,86 €	645,27
Gubitak razdoblja	- €	- €	



VII. PRIHVAĆANJE I OBJAVA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA OD STRANE UPRAVE DRUŠTVA

Objava financijskih izvještaja

Uprava društva, na temelju odluke Skupštine o utvrđivanju godišnjih financijskih izvještaja za poslovnu godinu 2025., svojom ovjerom odobrava njihovu objavu.

Direktor:
Nadija Mendica

STAN d.o.o.

STAN d.o.o.

Poreč, 29.04.2026. g.

Na temelju odredbi Zakona o trgovačkim društvima i odredbi Zakona o računovodstvu Nadzorni odbor društva STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA donio je

ODLUKU o utvrđivanju godišnjeg izvještaja za 2025.godinu

Članak 1.

Uprava društva, sukladno propisima za 2025. godinu, sastavila je i NO društva predočila na prihvaćanje sljedeće temeljne financijske i porezne izvještaje:

1. Bilanca,
2. Račun dobiti i gubitka,
3. Bilješke uz temeljne financijske izvještaje,
4. Prijava poreza na dobit za 2025. godinu,
5. Obrazac GFI-POD za potrebe javne objave

Članak 2.

Utvrđuje se račun dobiti i gubitka za 2025. godinu u kojem iskazana svota dobiti nakon oporezivanja iznosi 24.481,86 EUR.
Bilanca na dan 31.12.2025. godine iskazuje zbroj aktive u svoti 200.686,17 EUR.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednica Nadzornog odbora
Lea Štifanić

STAN d.o.o.

Poreč, 29.04.2026. g.

Na temelju odredbi Zakona o trgovačkim društvima i odredbi Zakona o računovodstvu Nadzorni odbor društva STAN D.O.O. ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA donosi

ODLUKU o raspodjeli dobiti 2025. godine

Članak 1.

Prema usvojenim financijskim izvještajima dobit poslovne godine iznosi 24.481,86 EUR.
Zadržana dobit iz prethodnih razdoblja iznosi 61.141,13 EUR te s dobiti iz ove poslovne godine čini ukupnu svotu dobiti.

Članak 2.

Preostala dobit u potpunosti se raspoređuje na zadržanu dobit.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednica Nadzornog odbora
Lea Štifanić