



Izvješće o poslovanju za 2016. godinu

Pripremila:

Dolores Sorić dipl oec. Član Uprave

Financijski izvještaj pripremila:

Tatjana Mikolić Voditelj računovodstva

Odobrio:

Dorino Rajković Predsjednik Skupštine

Društva

Labin stan d.o.o.

29.4.2017.

Sadržaj

1. OSNOVNA DJELATNOST -UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	3
STRUKTURA VLASNIŠTVA	3
POSLOVNO OKRUŽENJE	3
RIZICI	4
PRILIKE	4
DJELATNOST UPRAVLJANJA – KRATKI OPIS	4
ODRŽAVANJE U OKVIRU REDOVNE UPRAVE	4
FORMIRANJE CIJENE PRIČUVE-REDOVNA UPRAVA.....	6
ODRŽAVANJE U OKVIRU IZVANREDNE	6
IZVJEŠĆE O PRIJAVI VIŠESTAMBENIH ZGRADA NA NATJEČAJ ZA SUFINANCIRANJE ENERGETSKE OBNOVE	11
TRANSPARENTNOST POSLOVANJA VIŠESTAMBENIH ZGRADA.....	12
LJUDSKI POTENCIJALI.....	13
STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH	13
PRIKAZ IZVRŠENIH SATI RADA	13
EDUKACIJA ZAPOSLENIKA	13
UNAPREĐENJE POSLOVANJA	14
2. IZVJEŠĆE O FINACIJSKOM POSLOVANJU ZA 2016. GODINU	15
TEMELJ SASTAVLJANJA FINACIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2016. GODINU.....	15
RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA ...	15
ISKAZIVANJE DUGOTRAJNE MATERIJALNE I NEMATERIJALNE IMOVINE.....	15
ISKAZIVANJE KRATKOTRAJNE IMOVINE.....	16
ISKAZIVANJE NOVČANIH SREDSTAVA.....	16
ISKAZIVANJE KAPITALA I REZERVE.....	16
ISKAZIVANJE KRATKOROČNE OBVEZE	16
ISKAZIVANJE PRIHODA.....	16
ISKAZIVANJE RASHODA.....	17
BILANCA NA DAN 31.12.2016.....	18
DUGOTRAJNA IMOVINA	19
KRATKOTRAJNA IMOVINA	20
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	21
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA.....	21
RAČUN DOBITI I GUBITKA.....	22

UKUPNI PRIHODI	25
UKUPNI RASHODI	28
REZULTAT POSLOVANJA FINACIJSKE 2016. GODINE.....	34
3. ZAKLJUČAK	35
4. PRILOZI	36
ZAPISNIK O OBAVLJENOM POREZnom NADZORU	
ODLUKA O PRIHVAĆANJU IZVJEŠTAJA O FINACIJSKOM POSLOVANJU ZA 2016. GODINU ...	
ODLUKA O UPORABI DOBITKA FINACIJSKE 2016. GODINE	

1. OSNOVNA DJELATNOST -UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

STRUKTURA VLASNIŠTVA

TD Labin Stan d.o.o. je poduzeće u 100% vlasništvu Grada Labina i njegova osnovna isključiva djelatnost je upravljanje nekretninama.

Poduzeće postoji od 1998. godine i kroz cijeli niz godina svoje aktivnosti usmjerava na uvođenje upravljanja po zgradama, kroz edukaciju suvlasnika o nužnosti redovnog održavanja zgrada, kako bi se zadržala i poboljšala kvaliteta življenja u stambenim zgradama, te kako bi zgrada zadovoljila u funkcionalnom i graditeljskom smislu potrebe suvlasnika.

Tijekom godina od osnivanja poduzeća 1998. godine sa ciljem održavanja zajedničkih elemenata zgrada upraviteljska djelatnost doživljava svoje transformacije na način da se osim održavanja za zgrade obavljaju i drugi poslovi ali uvijek usko povezani sa osnovnom djelatnošću.

Prateći sva zbivanja u upraviteljskoj djelatnosti i TD Labin stan d.o.o. se mijenja i prilagođava tržišnim uvjetima te širi svoju djelatnost kako bi uspješno zadovoljio sve potrebe zgrada koje ima na upravljanju. Upraviteljske tvrtke, pa tako i TD Labin stan d.o.o., dobivaju svoju pravu šansu 2014. godine kada je donesen Nacionalni program energetske obnove za period 2014. do 2020. godine kada upravo Upravitelji postaju glavni nosioci svih aktivnosti vezanih uz energetska obnova višestambenih zgrada.

POSLOVNO OKRUŽENJE

Poduzeće svoj prihod ostvaruje isključivo uslugama vezanim uz upravljanje stambenim zgradama na području Grada Labina i Općine Raša, Općine Kršan i Općine Sveta Nedelja.

Pod upravljanjem TD Labin stan d.o.o.–a d.o.o na kraju 2016. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U m ²		Indeks
	2014	2016	
Ugovorno upravljanje	231.623,76	232.693,13	100,46
Prinudno upravljanje	3.413,10	3.044,38	89,20
Ukupno	235.036,86	235.737,51	100,30

Iz gornje tabele vidljivo je da je na upravljanju na kraju 2016. godine bilo nešto više kvadrata nego na kraju 2015. godine.

TD Labin stan d.o.o. je tvrtka u vlasništvu Grada Labina i usmjerena je na održavanje stambenog fonda na području Labinštine, a ne na osvajanje novih tržišta.

Cilj je našim sugrađanima pružiti što kvalitetniju uslugu u čemu smo i uspješno analizirajući učinjeno u 2016. godini Na tržištu koje pokriva TD Labin stan d.o.o. djeluje neznatan broj drugih upravitelja. Iako je bilo pokušaja osvajanja tržišta od strane pojedinih upravitelja no naši suvlasnici zadovoljni kvalitetom naših usluga upravljanje zadržavaju u TD Labin stan d.o.o.-u d.o.o.

TD Labin stan d.o.o. u pravnom položaju ima položaj nalogoprimca, tj. poduzima poslove koje mu suvlasnici nalože svojim odlukama.

RIZICI

Potencijalni rizik gore opisanog položaja na tržištu gdje TD Labin stan d.o.o. gotovo da i nema kokurencije mogao bi dovesti do „uljuljkavanja“ u trenutnu situaciju što može rezultirati

pasivnošću, nezainteresiranosti djelatnika za podizanje razine kvalitete usluga poduzeća, kao i za daljnju promociju poduzeća na nove djelatnosti koje bi nadopunile postojeće usluge koje poduzeće pruža svojim klijentima.

PRILIKE

Ovakva pozicija na tržištu u situaciji kada nema znatnije fluktuacije zgrada prilika je za permanentnu promociju poduzeća sa ciljem proširenja svojih usluga na nova tržišta kao i za uvođenjem novih djelatnosti koje bi kvalitetu postojeće usluge digle na višu razinu čime bi se osiguralo povećanje zadovoljstva klijenata što bi u konačnosti rezultiralo povećanjem ukupnog prihoda tvrtke.

DJELATNOST UPRAVLJANJA – KRATKI OPIS

ODRŽAVANJE U OKVIRU REDOVNE UPRAVE

Kako bi se što bolje shvatila uloga Upravitelja potrebno je pojasniti koje poslove Upravitelj je dužan obaviti u okviru redovnog upravljanja temeljem Ugovora o upravljanju potpisanog sa suvlasnicima stambenih zgrada.

U okviru redovnog upravljanja Upravitelj je dužan da u ime i za račun suvlasnika obaviti slijedeće poslove:

- ✚ otvori zajednički žiro-račun nekretnine u svrhu polaganja pričuve,
- ✚ organizira redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u graditeljskom i funkcionalnom stanju (popis zajedničkih dijelova i uređaja utvrđen Međuvlasničkim ugovorom), u skladu sa čl. 4. Uredbe o održavanju zgrada ("Narodne novine" br.64/97.),
- ✚ obavlja povremeni godišnji pregled nekretnine i o tome sastavi zapisnik,
- ✚ utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- ✚ raspolaze sredstvima koje suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući troškove upravljanja (sredstva zajedničke pričuve),
- ✚ osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika,
- ✚ pokreće postupak podizanja kredite radi osiguranja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika, čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- ✚ iznajmljuje, odnosno daje u zakup ili najam te otkazuje samostalne prostorije u zgradi glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, a na osnovi odluke suvlasnika čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova,
- ✚ zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz redovnog upravljanja,
- ✚ suvlasnici ovlašćuju ovlaštene osobe Upravitelja na raspolaganje sredstvima na računu pričuve (potpisivanje naloga) uz korištenje žiga Upravitelja i suglasnost predstavnika na dokumentu koji prethodi računu,
- ✚ predlaže kućni red, u dogovoru sa suvlasnicima.

U okviru poslova koji su dio poslova redovnog upravljanja Upravitelj je dužan na kraju svake poslovne godine dostaviti predstavniku suvlasnika Izvještaj o poslovanju sa svim prihodima i rashodima po vrstama, a koji je predstavnik suvlasnika dužan prezentirati ostalim suvlasnicima na sastanku suvlasnika. Pored dostave izvješća o poslovanju zgrade Upravitelj je dužan kod svake isplate sa žiro računa zgrade kontaktirati predstavnika suvlasnika koji je dužan pregledati i

ovjeriti račun za sve radove koji su se obavili na zgradi, te na taj način ima potpunu kontrolu prometa po žiro računu zgrade.

U poslove koji su dio redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi sa osiguranjem, tj. ugovaranje osiguranja zgrada, te prijave štetnih događaja i naplata potraživanja zgrada po štetnim događajima od osiguravajućih kuća. TD Labin stan d.o.o. vrlo uspješno surađuje sa dvije osiguravajuće kuće: Triglav osiguranje d.d. i Croatia osiguranje d.d.

Zgrade su osigurane požarnom policom, policom loma stroja, policom loma stakla (zajedničko staklo), te policom odgovornosti prema trećim osobama.

U 2016. godini prijavljeno je 346 šteta, od čega je naplaćeno 1.591.463,92kn.

Početkom 2016. godine požarom je uništena stambena zgrada na adresi Labin, Vinež 168-186 (17.1.2016.) Tom prilikom zgrada je u potpunosti uništena kao i većina imovine svih stanara. Labin stan d.o.o. kao upravitelj spomenute zgrade odmah se uključio u organizaciju obnove zgrade. Zgrada je bila uredno osigurana požarnom policom, te se promptno stupilo u kontakt sa osiguravajućom kućom kako bi postupak prijave štete odradio sukladno svim pravilima osiguranja te zgrada povukla maksimalni iznos za obnovu. Izvidom štete i procjenom troškova obnove koje je odradio Labin stan d.o.o. sa svojim konzultantima dokazano je da zgrada ima pravo na odštetu u visini osigurane svote u iznosu 1.234.656,00 kn. Paralelno sa odrađivanjem poslova vezanih za osiguranje zgrade zajedno sa suvlasnicima pristupilo se organizaciji obnove, te je obnova započela ubrzo nakon samog štetnog događaja i dovršena je krajem srpnja 2016. Godiene. Po dovršetku radova osiguravajućoj kući dostavljena je sva dokumentacija o obnovi zgrade i osiguravajuća kuća je u predviđenim rokovima uplatila osiguranu svotu u iznosu od 1.234.656,00 kn.



Vinež 168-186 nakon požara



Vinež 168-186 nakon obnove

Osim navedenih poslova Upravitelj je u okviru redovnih poslova dužan obaviti sve poslove hitne naravi kao i sve poslove koji proizlaze temeljem Zakona o zaštiti od požara (organizacija dimnjačarske službe , servis vatrogasnih aparata uz obavezu kontrole vatrogasnih aparata svaka tri mjeseca te vođenja evidencijskog zapisnika o navedenim kontrolama , organizacija atestiranja gromobranskih instalacija za zgrade koje imaju ugrađen gromobran u razmacima predviđenim zakonom te u slučaju da je atest negativan Upravitelj je suvlasnicima dužan dostaviti prijedlog sanacije istog , atestiranje hidrantskih mreža za one zgrade koje posjeduju istu te dovesti je u stanje ispravnosti ukoliko se na njoj uoče nedostaci) , obaviti deratizaciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija zgrada (podrumi , drvarnice , tavanski prostori).

FORMIRANJE CIJENE PRIČUVE-REDOVNA UPRAVA

Cijena minimalne pričuve za redovno održavanje stambenih zgrada iznosi 1,53 kn po m², i nije se mijenjala od uspostave upravljanja kao djelatnosti. Tadašnja ali sadašnja cijena formirana je temeljem odredbi zakona o vlasništvu kao 0,54% dio vrijednosti njihovog posebnog dijela u odnosu na tadašnju etalonsku vrijednost m² stana u iznosu od 3.400,00 kn.

Iako sada etalonska vrijednost iznosi 6.000,00 kn, što znači da bi minimalna pričuva trebala iznositi 2,7 kn/m², a iako temeljem čl. 13 Međuvlasničkog ugovora Upravitelj može povećati pričuvu na 2,7 kn/m², suvlasnicima je ostavljena mogućnost da sami određuje visinu pričuve koja je potrebna za održavanje što ponekad negativno utječe na mogućnost održavanja jer suvlasnici nisu skloni podizanju cijene pričuve.

Upravo radi toga u TD Labin stan d.o.o.-u je u tijeku analiza poslovanja svih zgrada, te se početkom godine izrađuju planovi upravljanja gdje se sa predstavnicima suvlasnika analiziraju potrebe zgrada u narednom periodu, ali obveze iz prethodnih razdoblja, te se tamo gdje je potrebno predlaže korekcija visine pričuve. Planovi upravljanja usvajaju se na sastancima suvlasnika.

Iz svega gore navedenog nameće se zaključak da je iz postojeće tj. uplaćene redovne pričuve vrlo teško organizirati kvalitetno održavanje stambenih zgrada. No unatoč niskoj cijeni redovne pričuve možemo zaključiti da naši suvlasnici imaju veliku razinu odgovornosti prema održavanju svojih zgrada te uz našu pomoć uspješno obnavljaju svoje zgrade.

ODRŽAVANJE U OKVIRU IZVANREDNE UPRAVE

Temeljem čl. 4 Ugovora o upravljanju Upravitelj će na zahtjev uz pristanak većine obavljati ostale poslove vezane uz održavanja zgrade, što se regulira posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi odgovarajuća naknada Upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavi i druge poslove vezane za njihova vlasnička prava na zgradi.

Upravitelj obavlja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a tu ubrajamo poslove koji se na zgradama javljaju u većim vremenskim razmacima kao što su veće sanacije krovova, fasada, zamjena dotrajalih ograda gdje se nagrada upravitelju za obavljene usluge regulira anexom ugovora o upravljanju temeljem odluka suvlasnika a naplaćuju prema važećem cjeniku Upravitelja.

U poslove koje prelaze okvir redovnog upravljanja ubrajaju se i poslovi povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnim knjigama što se regulira anexom Ugovora o upravljanju.

2016. godine TD Labin stan d.o.o. izvršio je upis za 17 zgrada.

Analizirajući što je učinjeno tijekom godina poslovanja zaključak je da je učinjeno puno ali 2016. godine svakako je učinjeno najviše do sada. Svake godine putem TD Labin stan d.o.o. kao upravitelja zgrade na zahtjev suvlasnika obnovi se zavidan broj krovova i fasada.

Ono što je obilježilo poslovanje TD Labin stan d.o.o. u 2016. godini je dovršetak energetske obnove zgrada koje su pravo sufinanciranja od strane FZOEU ostvarile na natječaju 2015. godine, na koji smo za energetske obnovu uputili 25 zgrada od kojih je 24 ostvarilo pravo na sufinanciranje.

Pored prijave na FZOEU, a ovisno o raspoloživosti sredstava neke su zgrade ostvarile i poticaje Europske banke za obnovu i razvoj u visini do 10% vrijednosti investicije.

Iz svega navedenog može se zaključiti da TD Labin stan d.o.o. vodi računa o tome da svojim suvlasnicima omogući najbolje uvjete za obnovu svojih zgrada i na najkvalitetniji način. Suvlasnici obnavljaju zgrade uz sufinanciranje na razini do 40 % troškova obnove sukladno projektnoj

dokumentaciji koja garantira uštedu energije ovisno o razini obnove (jedna ili više mjera energetske obnove) od 55 % pa čak i do 80 % ranijih troškova za grijanje i hlađenje.

Poboljšava se kvaliteta življenja u stambenim zgradama te se povećava vrijednost nekretnine izvršenom obnovom .

Većina zgrada nakon energetske obnove svrstava se u energetske razred B, a nekih 10 zgrada svrstano je u energetske razred A.

Izvršena energetska obnova višestambenih zgrada tijekom 2016. godine

1. Koromačno 18

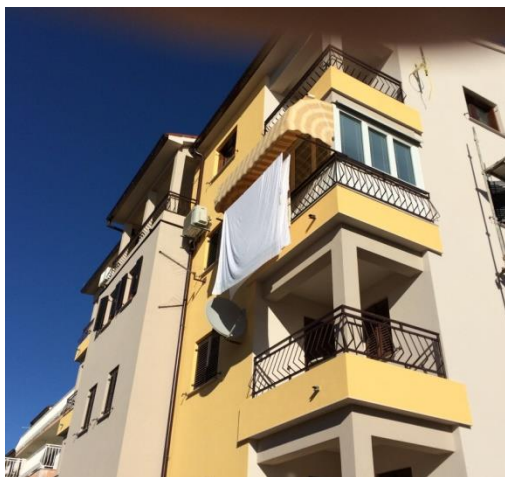
Ostvarena ukupna godišnja ušteda energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	90.059,72
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	34,56
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	638.586,66
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	253.212,79
Datum završetka projekta:	19.1.2016.

2. Karla Kranjca 14



Ostvarena ukupna godišnja ušteda energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	22.065,32
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	8,47
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	268.146,63
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	101.646,65
Datum završetka projekta:	28.1.2016.

3. Opatijska 1



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	28.656,85
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]	11,00
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	351.335,91
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	125.076,78
Datum završetka projekta:	5.2.2016.

4. Viškovići A/1-2-3-4



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	13.784,40
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	5,29
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	295.018,39
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	107259,36
Datum završetka projekta:	21.3.2016.

5. Svetog Mikule 1



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	96.659,76
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	23,16
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	513.170,50
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	180.932,70
Datum završetka projekta:	31.3.2016.

6. Rabac, Medulinska 1



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	18.105,41
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	42,82
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	424.938,75
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	152.871,25
Datum završetka projekta:	29.3.2016.

7. Labin, Prilaz Vala 4



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	98.141,73
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	37,66
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	512.200,00
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	195.432,50
Datum završetka projekta:	19.4.2016.

8. Rabac, Creska 27



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	10.266,54
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	24,60
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	646.532,19
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	249.356,32
Datum završetka projekta:	23.5.2016.

9. Labin, Prilaz Griža 7-9-11



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	157.795,40
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	60,53
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	1.288.398,75
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	450.612,68
Datum završetka projekta:	23.5.2016.

10. Labin, Karla Kranjca 9



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	108.086,33
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	52,28
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	1.354.063,06
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	495.832,62
Datum završetka projekta:	23.5.2016.

11. Labin, Karla Kranjca 17



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	127.152,80
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	30,46
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	1.700.831,43
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	539621,90
Datum završetka projekta:	23.5.2016.

12. Labin, Matije Vlačića 5 i 7



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	75.024,77
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	36,29
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	480.101,88
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	180.265,75
Datum završetka projekta:	10.6.2016.

13. Labin, 43. Istarske divizije 18



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	71.232,46
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO ₂ iz realiziranog projekta [t]:	27,32
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	468.978,45
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	162.923,25
Datum završetka projekta:	30.8.2016.

IZVJEŠĆE O PRIJAVI VIŠESTAMBENIH ZGRADA NA NATJEČAJ ZA SUFINANCIRANJE ENERGETSKE OBNOVE

Krajem 2016. godine, točnije 17.10.2016. godine raspisan je poziv za dostavu projektnih prijedloga za energetska obnova višestambenih zgrada.

Poziv je raspisan od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te je ukupan raspoloživ iznos bespovratnih sredstava (152.000.000,00 kn) u Državnom proračunu RH osiguran iz EFRR-a.

Sufinanciraju se sljedeće aktivnosti:

Energetski pregled i energetski certifikat, prije i nakon obnove	85%	- maksimalni iznos bespovratnih sredstava iznosi 7 kn/m ² GBP-a, a maksimalno 30.000,00 kuna
Glavni projekt energetske obnove (elaborati, ako je primjenjivo)	85%	- maksimalni iznos bespovratnih sredstava iznosi 25 kn/m ² GBP-a, a maksimalno 200.000,00 kuna
Provedba mjera energetske učinkovitosti i korištenje obnovljivih izvora energije i	60%	- maksimalni iznos bespovratnih sredstava iznosi 600 kn/m ² GBP-a, a maksimalno

horizontalne mjere		12.600.000,00 kuna
Stručni nadzor građenja/ Projektantski nadzor/ Koordinator zaštite na radu	60%	- maksimalni iznos bespovratnih sredstava ne smije iznositi više od 5% ukupne vrijednosti radova, a maksimalno 150.000,00 kuna
Upravljanje projektom i administracija	85%	- maksimalni iznos bespovratnih sredstava iznosi 170 kuna po satu (bruto iznos), a maksimalno 7.650,00 kuna

Na ovim Pozivu po prvi se put sufinanciraju i aktivnosti koje sprovodi upravitelj u ime i za račun suvlasnika višestambenih zgrada i to u iznosu od maksimalno 7.650,00 kn.

Kako smo već ranije naglasili da je interes suvlasnika za energetsom obnovom zgrada velik na navedeni natječaj prijavili smo 32 zgrade:

- 22 zgrade iz Labina
- 5 zgrade iz Rapca
- 3 zgrade iz Raše
- 2 zgrade iz Koromačna

Iako je rok za podnošenje prijave na Poziv produžen do 31. 1.2017. TD Labin stan d.o.o. d.o.o. je uspješno predao sve prijavljene zgrade (dobiven je Obrazac 7. IZJAVA FZOEU O SPREMNOSTI PROJEKTOG PRIJEDLOGA) 14.1.2017.

Upravo prijava na Natječaj 2016. godine pokazala je kako se uz uspješnu organizaciju mogu ostvariti najbolje mogući rezultati. Rezultat je to izvrsne suradnje suvlasnika stambenih zgrada i Upravitelja ali i izvrsne suradnje TD Labin stan d.o.o.-a , Grada Labina (Ureda za prostorno uređenje i gradnju) , Katastra i Zemljišno knjižnog Ureda pri Općinskom sudu u Labinu . Sve navedene službe u primjerenom roku dostavili su nam zatraženu dokumentaciju (dokaze legalnosti građevina) koju je potrebno priložiti kao nužnu natječajnu dokumentaciju i pripomogli nama i suvlasnicima izvrstan prolaz na Natječaju.

Na kraju nameće se Zaključak da su djelatnici TD Labin stan d.o.o.a u 2016. godini odradili izvrstan posao i za suvlasnike stambenih zgrada i za Grad Labin. Bez dodatnih zapošljavanja izuzetno profesionalno odraduju se svi poslovi prijave na FZOEU kao i kasnije organizacija i koordinacija svih poslova vezanih uz energetska obnovu višestambenih zgrada.

TRANSPARENTNOST POSLOVANJA VIŠESTAMBENIH ZGRADA

Iako je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da upravitelj jednom godišnje suvlasnicima dostavlja izvješće o poslovanju zgrade sa svim primicima i izdacima nastalim u prethodnoj godini TD Labin stan d.o.o. d.o.o. kao upravitelj omogućio je svojim suvlasnicima da putem Web izvješća na Web stranici upravitelja ima dnevni uvid u poslovanje zgrade, čime se je razina transparentnosti rada upravitelja digla na najveću moguću razinu.

LJUDSKI POTENCIJALI

STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna sprema	Broj radnika 2015.	Broj radnika 2016.
SSS	3	2
VŠS	1	1+1
VSS	4+2	4+1
Ukupno	10	9

Poduzeće na kraju 2016. godine ima 7 zaposlenih na neodređeno radno vrijeme i dva djelatnika na stručnom osposobljavanju u okviru mjera HZZ „Zapošljavanje bez zasnivanja radnog odnosa“. S obzirom na obim poslova odrađen u tijeku 2016. Godine zaposleni djelatnici pokazali su veliku razinu profesionalnosti u obavljanju poslova redovne uprave, a posebice u obavljanju izvanredne uprave – prijava zgrada na natječaje za sufinanciranje energetske obnove, dostava dokumentacije za povrat sredstava nakon izvršene obnove.

PRIKAZ IZVRŠENIH SATI RADA

SATI RADA	2015	2016	Indeks
1. UKUPNO PLAĆENI	16540	15069	91,11
a) Izvršeni redovni	13768	13544	98,37
b) Izvršeni prekovremeni	260	277	106,54
c) Neizvršeni ukupno	2512	2144	85,35
- godišnji odmori	1696	1496	88,21
- državni praznici	624	512	82,05
- plaćeni dopusti	56	32	57,14
- bolovanja (na teret društva)	136	104	76,47
2. SATI BOLOVANJA REFUNDIRANO OD HZZO	216	8	3,70
SVEUKUPNO 1. + 2.	16756	15077	89,98

Izvršeni prekovremeni sati veći su u odnosu na prethodnu godinu. Razlog tome je veći broj sastanaka sa suvlasnicima zgrada u večernjim satima. U 2016. godini smanjeni su sati bolovanja u odnosu na 2015. godinu.

EDUKACIJE ZAPOSLENIKA

Poduzeće redovito u okviru svojih mogućnosti upućuje zaposlenike na edukacije kako bi bili konkurentni na tržištu upravljanja nekretninama. Tijekom 2016. Godine kao i ranijih godina zaposlenici su prisustvovali proljetnom i jesenskom skupu upravitelja u organizaciji Udruge upravitelj, gdje se obrađuju sve aktualne teme vezane uz upravljanje višestambenim zgradama.

Pored toga djelatnici su prisustvovali i edukacijama u organizaciji tvrtke Libusoft cicom d.o.o. na kojima su se obrađivale teme iz područja financija.

Tijekom 2016. Godine zaposlenici su prisustvovali nizu radionica organiziranih od strane FZOEU i MGIPU na temu prijava na natječaj za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada.

Nakon raspisivanja natječaja 17.10.2016. godine prva radionica na tu temu u organizaciji FZOEU i MGIPU održana je u Labinu na kojoj su prisustvovali upravitelji iz Istarske županije i Primorsko goranske županije, te suvlasnici višestambenih zgrada zainteresiranih za energetske obnovu.

UNAPREĐENJE POSLOVANJA

U pripremi je uspostava upravljanja kvalitetom prema normi ISO 9001-2015. U poduzeću su uspostavljeni procesi sustava upravljanja kvalitetom, dokumentirani su poslovnikom kvalitete. Razrađeni su ključni procesi u poduzeću, vrši se istraživanje zahtjeva korisnika usluga i prati se njihovo zadovoljstvo realizacijom same usluge upravljanja i održavanja stambenih zgrada.

U tu svrhu provode se permanentne edukacije suvlasnika i zaposlenika upravitelja kako bi se ostvarila zacrtana politika kvalitete tvrtke.

2. IZVJEŠĆE O FINANCIJSKOM POSLOVANJU ZA 2016. GODINU

TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2016. GODINU

Trgovačko društvo Labin stan d.o.o. Labinu osnovano je u kolovozu 1998. godine i usklađeno je s odredbama Zakona o trgovačkim društvima na Trgovačkom sudu u Rijeci pod MBS: 040132203.

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna.

Osnovna djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnih subjekata prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti od 2007. godine Državnog zavoda za statistiku Zagreb, društvo ima bročanu oznaku podrazreda 6832 – upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora, a matični broj (porezni broj) poslovnog subjekta je 1391984.

Temeljni financijski izvještaji za 2016. godinu sastavljeni su u skladu s propisima Republike Hrvatske, te računovodstvenim politikama poduzetnika.

Računovodstvene politike Društva usklađene su s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (NN 86/15) koje poduzetnik ima obvezu primjenjivati temeljem Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16).

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (kn).

RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA

Računovodstvene politike omogućuju da financijski izvještaji pruže relevantne i pouzdane informacije, osiguravaju da njihovim korištenjem financijska izvješća vjerno predočuju rezultate i financijski položaj poduzeća.

Pri sastavljanju temeljnih financijskih izvješća TD Labin stan d.o.o. primijenjene su ove značajne računovodstvene politike.

ISKAZIVANJE DUGOTRAJNE MATERIJALNE I NEMATERIJALNE IMOVINE

Dugotrajna imovina se priznaje u bilanci kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi teći kod poduzetnika i kada imovina ima trošak ili vrijednost koja se pouzdano može izmjeriti, a očekuje se da će se realizirati u roku dužem od godine dana, odnosno da se ne drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja.

Dugotrajna imovina se mjeri po povijesnom trošku, odnosno po plaćenom iznosu novca ili novčanih ekvivalenata ili po fer vrijednosti naknade dane za njihovu nabavu u vrijeme stjecanja. Dugotrajna imovina odnosi se na :

a) Dugotrajnu materijalnu i nematerijalnu imovinu koja se u poslovnim knjigama evidentira po nabavnoj vrijednosti koju čini nabavna vrijednost sredstava uvećana za sve troškove nastale do njihovog stavljanja u uporabu.

Navedena imovina se evidentira kao materijalna i nematerijalna, ako im je vijek trajanja duži od jedne godine i pojedinačna vrijednost veća od 3.500 kuna, inače se ista evidentira kao sitni inventar.

Amortizacije ove imovine obavlja se pojedinačno za svako sredstvo razvrstano po amortizacijskim grupama, po linearnoj metodi. Stope koje se primjenjuju za obračun amortizacije materijalne i nematerijalne imovine ne prelaze porezno dopustive stope.

Novonabavljena imovina amortizira se od prvog dana sljedećeg mjeseca kad se stavi u upotrebu.

Trošak amortizacije za prodanu, darovanu, uništenu ili otuđenu dugotrajnu imovinu priznaje se kao rashod do kraja mjeseca u kojem su sredstva materijalne imovine bila u upotrebi. Dugotrajna imovina zadržava se u evidenciji i iskazuje u bilanci i nakon što je u cjelosti otpisana do trenutka prodaje, darovanja, uništenja i sl.

ISKAZIVANJE KRATKOTRAJNE IMOVINE

Kratkotrajna imovina je imovina koja ispunjava sljedeće uvjete:

- ✚ očekuje se da će se realizirati ili se drži za prodaju ili potrošnju u redovnom tijeku poslovanja,
- ✚ primarno se drži za trgovanje,
- ✚ očekuje se da će se realizirati unutar dvanaest mjeseci od datuma bilance,
- ✚ novac ili novčani ekvivalent, osim ako mu je ograničena mogućnost razmjene ili uporabe za podmirivanje obveza za razdoblje od najmanje dvanaest mjeseci od datuma bilance.

Kratkotrajnu imovinu Društva predstavljaju:

- a) **Zalihe** sitnog inventara iskazuju se u poslovnim knjigama po stvarnim troškovima nabave, a pri predaji u uporabu prenose se u troškove metodom jednokratnog otpisa.
- b) **Potraživanja** od kupaca, države, zaposlenih i drugih pravnih i fizičkih osoba iskazana je temeljem uredne isprave o nastanku poslovnog događaja i njenoj vrijednosti, a dospijeva u roku od godine dana.
- c) **Kratkotrajna financijska imovina** odnosi se na financijsku imovinu koja dospijeva u roku od godine dana.

ISKAZIVANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Novčana sredstva iskazana su u nominalnoj vrijednosti i predstavljaju sredstva plaćanja na računima kod banaka i u blagajni.

ISKAZIVANJE KAPITALA I REZERVE

Ukupni kapital i rezerve predstavljaju vlastiti izvor financiranja imovine izračunat kao ostatak imovine nakon odbitka svih obveza.

Isti čine temeljni (upisani) kapital, kapitalne rezerve, rezerve iz dobiti, zadržana dobit (preneseni gubitak) i dobit (gubitak) tekuće godine.

ISKAZIVANJE KRATKOROČNE OBVEZE

Kratkoročne obveze su sadašnja obveza koja ispunjava bilo koji od sljedeća četiri kriterija:

- ✚ Očekuje se da će se podmiriti u redovnom tijeku poslovnog ciklusa,
- ✚ Dospijeva za podmirenje u roku unutar dvanaest mjeseci poslije datuma bilance,
- ✚ Primarno se drži radi trgovanja,
- ✚ Poduzetnik nema bezuvjetno pravo odgađati podmirenje obveze za najmanje dvanaest mjeseci poslije datuma bilance.

ISKAZIVANJE PRIHODA

Prihod predstavljaju povećanje ekonomskih koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku priljeva ili povećanja imovine ili smanjenja obveza, kada ti priljevi imaju za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose od strane sudionika u kapitalu.

Prihod se priznaje kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se koristi mogu pouzdano izmjeriti, a dijeli se na:

- ✚ **Poslovne prihode** koji se najvećim dijelom odnose na prihode od prodanih proizvoda i trgovačke robe, te pruženih usluga.
- ✚ **Financijski prihodi** odnose se na prihode od kamata, dividendi, pozitivnih tečajnih razlika i ostalih izvanrednih prihoda koji zadovoljavaju kriterije za priznavanje prihoda, a nisu posebno navedenih u HSFI-15.

ISKAZIVANJE RASHODA

Rashodi predstavljaju smanjenja ekonomskih koristi kroz obračunsko razdoblje u obliku odljeva ili iscrpljenja imovine ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, osim onog u svezi s raspodjelom sudionicima u kapitalu.

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka kada se može pouzdano izmjeriti. Priznavanje rashoda pojavljuje istodobno s priznavanjem povećanja obveza ili smanjenja imovine.

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka na temelju izravne povezanosti između nastalih troškova i određene stavke prihoda, odnosno sučeljavanje rashoda s prihodima. Rashod se odmah priznaje u računu dobiti i gubitka kada neki izdatak ne stvara buduće ekonomske koristi, ili u razmjeru u kojem buduće ekonomske koristi nisu takve, ili su prestale biti takve, da se kvalificiraju za priznavanje u bilanci kao imovina. Rashod se također priznaje u računu dobiti i gubitka u onim slučajevima kada je obveza nastala bez priznavanja imovine, primjerice kada se pojavi obveza po garanciji za proizvod. Rashodi se dijele na poslovne rashode, financijske rashode i izvanredne ostale rashode.

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2015.	2016.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	118.971	91.465
3.	I. Nematerijalna imovina	10.487	4.256
4.	II. Materijalna imovina	108.484	87.209
5.	III. Financijska imovina	0	0
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrotna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	347.306	355.193
8.	I. Zalihe	12.545	3.598
9.	II. Potraživanja	235.048	254.758
10.	III. Financijska imovina	8.462	5.023
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	91.251	91.814
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	5.879	3.630
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	472.156	450.288
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	219.882	222.809
17.	I. UPISANI KAPITAL	20.000	20.000
18.	II. PREMIJE NA EMITIRANE DIONICE (KAPITALNI DOBITAK)		
19.	III. REVALORIZACIJSKA REZERVA		
20.	IV. REZERVE	12.774	12.774
21.	V. a) Zadržana dobit	183.659	187.108
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	3.449	2.927
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	252.274	213.724
28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		13.755
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	472.156	450.288
30.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		

DUGOTRAJNA IMOVINA

Nematerijalna imovina

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

Prilikom obračuna amortizacije koristili smo se linearnom metodom prema porezno dopuštenim stopama.

Tijekom financijske godina 2016. nije bilo nabave nematerijalne imovine.

Materijalna imovina

Dugotrajna materijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

Evidentirana je po nabavnoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija materijalne imovine obračunana je po linearnoj metodi sa svrhom potpune amortizacije određenog sredstva tijekom njegovog procijenjenog vijeka trajanja.

Promjene na dugotrajnom materijalnoj i nematerijalnoj imovini prikazujemo je na slijedeći način:

	ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	STROJEVI I OPREMA	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMAT. IMOVINA	OSTALA IMOVINA	SVEUKUPNO
<u>NABAVNA VRIJEDNOST</u>							
Saldo 01.01.2016.			430.479,87	430.478,87	92.999,70	9.664,00	533.142,57
Direktna povećanja ulaganja (nabava)			6.020,00	6.020,00	0,00	0,00	6.020,00
Prodana, otpisana i rashodovana imovina				0,00			0,00
Stanje 31.12.2016.	0,00	0,00	436.499,87	436.499,87	92.999,70	9.664,00	539.162,57
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>							
Saldo 01.01.2016.			342.702,84	342.702,84	71.469,30	0,00	414.172,14
Amortizacija 2016.			27.294,50	27.294,50	6.231,43		33.525,93
Neamortizirana vrijednost prodane, otpisane i rashodovane imovine				0,00			0,00
Stanje 31.12.2016.	0,00	0,00	369.997,34	369.997,34	77.700,73	0,00	447.698,07
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA							
31.12.2016.	0,00	0,00	66.502,53	66.502,53	15.298,97	9.664,00	91.464,50

Iz tabele je vidljivo da su tijekom 2016. godine ulaganja u materijalnu imovinu bila u visini od 6.020,00 kn. Radi se o nabavi novog kompjutera

KRATKOTRAJNA IMOVINA

Zalihe

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2016</u> HRK	<u>2015</u> HRK
- sirovine i materijal	3.598,00	12.545,00
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
-sitni inventar		
Ukupno	3.598,00	12.545,00

Potraživanja

Iskazana svota u bilanci za tekuću godinu od 254.758,01 kn odnosi se na potraživanja od kupaca za pružene usluge, potraživanja od zaposlenih, te potraživanja od države i drugih institucija.

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2016</u> HRK	<u>2015</u> HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	254.133,69	234.503,51
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	579,95	
Potraživanja od države i državnih institucija	44,37	544,00
Ukupno	254.758,01	235.047,51

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2017. godine.

Kratkotrajna financijska imovina

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 5.022,75 kn. TD «Labin stan» d.o.o. povremeno sklapa ugovore o zajmu sa stambenim zgradama ukoliko postoji potreba radi likvidnosti zgrade.

Novac na računu i blagajni

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>31.12.2016</u> HRK	<u>31.12.2015</u> HRK
- kunski račun	91.342,29	89.922,07
- blagajna	471,73	1.329,34
- devizni račun		
Ukupno	91.814,02	91.251,41

Društvo ima otvorene žiro račune u OTP banci d.d. – IBAN 9224070001148022497 i Privredna banka Zagreb IBAN 1423400091110371878.

PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 3.626,77 kn. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2017. godine.

P A S I V A

KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital

U Bilanci je iskazan temeljni kapital u svoti od 20.000,00 kn.

Rezerve iz dobiti

Tijekom 2016. godine nije bilo promjena, te rezerve iz dobiti na dan 31.12.2016. godine iznose 12.773,77 kn.

Zadržana dobit

Dobit iz 2015. godine u iznosu od 3.448,63 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2016. godine zadržana dobit iznosi 187.108,01 kn.

Dobitak tekuće godine

Dobitak u 2016. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 2.926,88 kn.

O uporabi ovog dobitka odlučuje Skupština TD Labin stan d.o.o., a koja je dana 24. 04. 2017. godini donijela Odluku o prijenosu dobiti za 2016. na zadržanu dobit.

Kratkoročne obveze

Kratkoročne obveze iznose 213.724,47 kn i sastoje se od obveza prema dobavljačima, obveza prema zaposlenima, te obveza za poreze, doprinose i druga slična davanja.

Obveze iskazujemo na sljedeći način:

OPIS	<u>2016</u> HRK	<u>2015</u> HRK
Obveze prema dobavljačima	62.158,87	123.795,07
Obveze prema zaposlenima	61.426,54	58.571,50
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	90.139,06	69.908,13
Ukupno	213.724,47	252.274,70

ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

Iskazano u Bilanci na dan 31.12.2016. godine iznosi 13.754,77 kn, a odnosi se na prihod od potpora Hrvatskog zavoda za zapošljavanje temeljem Ugovora o Stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa za dva polaznika.

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2016. GODINU

RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2016. do 31.12.2016.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 50926077478; LABIN STAN D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125		1.551.417	1.531.342
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127		1.528.242	1.514.707
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130		23.175	16.635
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131		1.563.540	1.535.240
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132			
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133		341.651	352.804
<i>a) Troškovi sirovina i materijala</i>	134		69.908	67.275
<i>b) Troškovi prodane robe</i>	135			
<i>c) Ostali vanjski troškovi</i>	136		271.743	285.529
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137		1.040.105	986.165
<i>a) Neto plaće i nadnice</i>	138		632.309	586.415
<i>b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća</i>	139		253.148	251.597
<i>c) Doprinosi na plaće</i>	140		154.648	148.153
4. Amortizacija	141		32.326	33.526
5. Ostali troškovi	142		147.097	162.542
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143		2.361	203
<i>a) dugotrajne imovine osim financijske imovine</i>	144			
<i>b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine</i>	145		2.361	203
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146		0	0
<i>a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze</i>	147			
<i>b) Rezerviranja za porezne obveze</i>	148			
<i>c) Rezerviranja za započete sudske sporove</i>	149			
<i>d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava</i>	150			
<i>e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima</i>	151			
<i>f) Druga rezerviranja</i>	152			
8. Ostali poslovni rashodi	153			
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154		18.716	10.415
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158			

5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161		70	61
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163			
10. Ostali financijski prihodi	164		18.646	10.354
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165		330	441
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	166			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168		330	438
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171			
7. Ostali financijski rashodi	172			3
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	14	1.570.133	1.541.757
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	15	1.563.870	1.535.681
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179		6.263	6.076
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180		6.263	6.076
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	182		2.814	3.149
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183		3.449	2.927
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184		3.449	2.927
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185		0	0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186		0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187			
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188			
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189			
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190		0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191		0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192		0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193		0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194		0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195		0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196		0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197		0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198		0	0

DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201			
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205			
3. Dobit ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	207			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209			
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210			
8. Ostale nevlasničke promjene kapitala	211			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	212			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213		0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216			
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217			

UKUPNI PRIHODI ZA 2016. GODINU

Ukupni prihodi u 2016. godini ostvareni su u visini od 1.541.756,64 kn. Manji su u odnosu na ostvarenu prihode za 2015. godinu za 28.376,54 kn (1,81 %).

Opis	2015	Struktura	2016	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.551.416,70	98,81%	1.531.341,94	99,32%	98,71
Financijski prihodi	18.716,48	1,19%	10.414,70	0,68%	55,64
Ukupno	1.570.133,18	100,00%	1.541.756,64	100,00%	98,19

U ukupnoj strukturi prihoda - poslovni prihodi čine 99,32 %, odnosno za 0,20% veći su u odnosu na ostvarene iz 2015. godine. Poslovni prihodi prikazani su na slijedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2015.	Struktura %	Plan 2016.	Ostvarenje 2016.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2016/2015	Indeks ostvarenje 2016/plan 2016
Prihodi od usluga upravljanja	1.094.307,72	70,54%	1.103.000,00	1.103.037,66	72,03%	100,80	100,00
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	252.675,79	16,29%	180.000,00	196.287,09	12,82%	77,68	109,05
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	30.501,82	1,97%	63.000,00	50.144,18	3,27%	164,40	79,59
Prihodi po cjeniku	7.614,08	0,49%	9.000,00	9.362,59	0,61%	122,96	104,03
Prihodi od servisiranja kredita	31.905,43	2,06%	34.000,00	38.026,35	2,48%	119,18	111,84
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	37.785,35	2,44%	58.000,00	60.792,83	3,97%	160,89	104,82
Prihodi od pripreme ovrhe	6.596,00	0,43%	15.000,00	12.222,00	0,80%	185,29	81,48
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	9.800,00	0,63%	8.000,00	10.400,00	0,68%	106,12	130,00
Prihodi od usluga kućnog majstora	33.451,80	2,16%	24.000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Prihodi od naplate štete od osiguravajućeg društva	8.247,75	0,53%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Prihodi od preavljanja biljega i troškova geodetske uprave	14.926,96	0,96%	8.000,00	13.245,00	0,86%	88,73	165,56
Prihodi od preavljanja (upis u zemljišne knjige)	0,00	0,00%	4.000,00	3.390,24	0,22%	0,00	84,76
Marketinški prihodi	23.604,00	1,52%	34.500,00	34.434,00	2,25%	145,88	99,81
Ukupno	1.551.416,70	100,00%	1.540.500,00	1.531.341,94	100,00%	98,71	99,41

Analizom poslovnih prihoda po vrstama, iste smo podijelili u tri skupine. U prvu skupinu spadaju prihodi ostvareni od realiziranih usluga, a to su prihodi od usluga upravljanja, prihodi od usluga upravljanja koji se javljaju u većim vremenskim razmacima, prihodi od servisiranja kredita, te prihodi za ostale usluge koje se obavljaju za potrebe zgrada, a nisu ugovorene osnovnim ugovorom.

Najveći udio otpada na prihode za usluge upravljanja koji iznose 1.103.037,66 kn i čine 72,03 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 8.729,94 u odnosu na ostvarene za 2015. godinu. Razlog je povećanje broja zgrada na upravljanju.

Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima iznose 196.287,09 kn i čine 12,82 % ukupnih poslovnih prihoda. U ovu grupu spadaju poslovi koji se ugovaraju sa zgradama temeljem članka 4. Ugovora o upravljanju, a prema važećem cjeniku Labin stan-a. U ovoj fazi radilo se o poslovima vođenja projekta do okončanja realizacije za one zgrade koje su bile prošle na Javni natječaj FZOEU za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada tijekom 2015. godine. Rok za završetak radova po tom natječaju obnovu bio je svibanj 2016. godine. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavio je novi natječaj za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada tijekom studenog 2016. godine te se na taj natječaj prijavilo 32 zgrade. Tu uključujemo i poslove tehničko-financijskog savjetovanja prilikom izvođenja većih radova na stambeno-poslovnim zgradama, gdje je za realizaciju radova izvođenja potrebno zatražiti ponude, prezentiranje prikupljenih ponuda suvlasnicima, analiziranje i kontrola ponuda, sudjelovanje u izradi financijske konstrukcije za realizaciju projekata, organizaciju praćenja radova tijekom izvođenja, te ostale usluge temeljem zahtjeva suvlasnika.

Prihodi od poslova upisa zgrade u zemljišne knjige ostvareni su u iznosu od 50.144,18 kn i veći su za 19.642,36 kn u odnosu na ostvarene za 2015. godinu, te čine 3,27 % ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 9.362,59 kn. Veći su u odnosu na ostvarene za 2015. godinu za 22,96%, a čine 0,61% ukupnih prihoda. Odnose se na usluge izrade nagodbe o obročnom plaćanju dugovanja po pričuvu, obračunu za plaćanje naknade predstavnicima suvlasnika prema ugovoru o djelu, naplati režijskih troškova i sl.

U drugu skupinu prihoda ubrajamo prihode koji se prevladavaju na stambene zgrade, tj. to su troškovi stambenih zgrada ili su troškovi pojedinih suvlasnika.

Prihodi koji nastaju kao rezultat prevladavanja određenih troškova na stambene zgrade su prihodi od prevladavanja materijalnih troškova i usluga koje se odnose na stambene zgrade (trošak uredskog materijala, poštarine, trošak održavanja software WEB izvješća i sl.) koji se po određenom ključu prevale na stambene zgrade. U 2016. godini prihodi za materijalne troškove od zgrada iznose 60.792,83 kn i veći su za 6,12% u odnosu na ostvarene za 2015. godinu. Razlog tome je što su se uplatnice za stambenu pričuvu tijekom 2016. godine slale dva puta, dok su se u 2015. godini uplatnice slale samo jednom za cijelu kalendarsku godinu.

U grupu prihoda koji se naplaćuju direktno od pojedinih suvlasnika ubrajamo prihode od poslova pripreme dokumentacije za pokretanje ovršnog postupka. U 2016. godini oni iznose 12.222,00 kn. Veći su za 5.626,00 kn u odnosu na ostvarene u 2015. godinu, odnosno 85,294%.

Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 10.400,00 kn i neznatno su veći od ostvarenih iz 2015. godine. (6,12%). To su prihodi koji ovise o količini štetnih događaja prijavljenih od strane suvlasnika za koje je potrebno odraditi nagodbu sa osiguravajućom kućom. Prihod od nagodbi sa osiguravajućom kućom ostvaruje se u situacijama kada suvlasnik štetni događaj prijavi nakon što je sam otklonio, a posjeduje dokumentaciju o štetnom događaju (slike, račune izvođača...) pa je za naplatu štete potrebno sačiniti nagodbu, izraditi troškovnik, te priložiti svu potrebnu dokumentaciju koju osiguravajuća kuća potražuje. U slučajevima kada se štetni događaj prijavi na vrijeme, ti se troškovi ne naplaćuju jer predstavnik osiguravajuće kuće izlazi na teren i šteta se namiruje po fakturi izvođača radova.

U ovoj grupi nalaze se i prihodi od prevladavanja biljega i troškova geodetske uprave koji nastaju prilikom prijave na javne natječaje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ali i upisa zgrada u zemljišne knjige. U 2016. godini iznose 16.635,24 kn, odnosno veći su za 12,65%.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2016. godinu oni iznose 34.434,00 kn i veći su u odnosu na 2015. godinu za 45,88%.

Financijske prihode prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2015	Struktura	2016	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	69,96	0,37%	60,93	0,59%	87,09
Ostali financijski prihodi	18.646,52	99,63%	10.353,77	99,41%	55,53
Ukupno	18.716,48	100,00%	10.414,70	100,00%	55,64

Prihodi od kamata iznose 60,93 kuna i manji su u odnosu na prethodnu godinu za 12,91%. Na smanjenje istih utjecale su manje obračunate i naplaćene zatezne kamate, kao i kamate po osnovu novčanih sredstava.

Poduzetnik na kraju 2016. godini ima iskazane ostale izvanredne financijske prihode u ukupnom iznosu od 10.353,77 kn. Iznos od 10.211,39 kn odnosi se na prihode od državnih potpora. Radi se o prihodima koje je uplatio Hrvatski zavod za zapošljavanje na ime doprinosa za plaće po sklopljenom ugovoru za stručno osposobljavanje djelatnika bez zasnivanja radnog odnosa. Iznos od 142,38 kn odnosi se na izvanredne neuobičajene prihode.

Prikazujemo ih na sljedeći način:

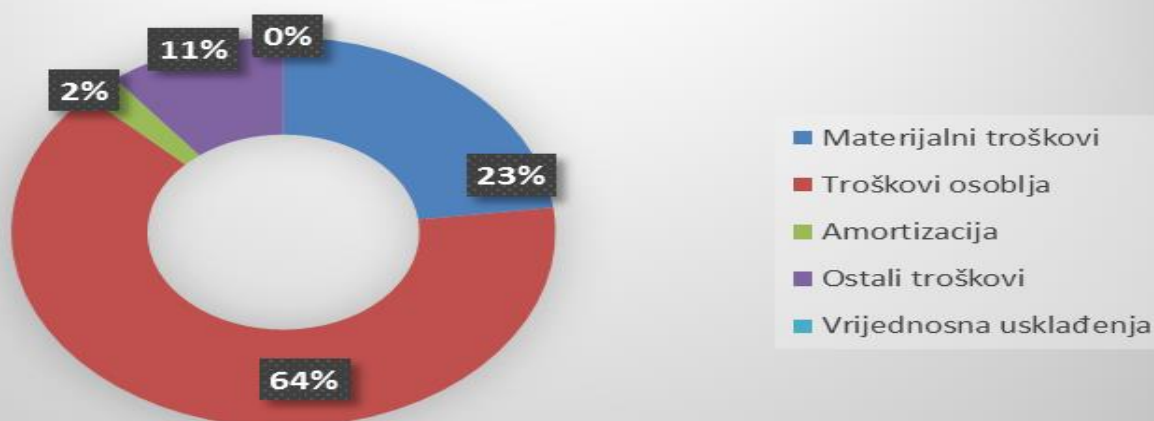
Opis	2015	Struktura	2016	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.563.539,93	99,98%	1.535.239,36	99,97%	98
Financijski rashodi	330,32	0,02%	441,59	0,03%	134
Ukupno	1.563.870,25	100,00%	1.535.680,95	100,00%	98

Poslovni rashodi predstavljaju najveći dio rashoda, a prikazujemo ih kako slijedi:

red. broj	OPIS	Ostvarenje 2015.	Plan 2016.	Ostvarenje 2016	Struktura %	iznosi u kunama	
						Indeks ostvarenje 2016/2015	Indeks ostvarenje 2016/plan 2016
	MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)	341.651,23	360.350,00	352.804,25	22,98%	103,26	97,91
	I Materijalni troškovi (1-8)	69.908,17	66.900,00	67.274,69		96,23	100,56
1.	uredski materijal	18.571,98	20.000,00	21.790,81		117,33	108,95
2.	materijal za čišćenje i održavanje	3.141,24	2.200,00	2.374,91		75,60	107,95
3.	ostali materijal	1.857,46	300,00	378,77		20,39	126,26
4.	potrošni materijal-kućni majstor	8.726,76	0,00	0,00		0,00	0,00
5.	trošak sitnog inventar	3.904,09	11.200,00	11.197,20		286,81	99,98
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	423,70	5.200,00	4.716,47		1.113,16	90,70
7.	trošak električne energije	22.797,89	23.000,00	21.892,23		96,03	95,18
8.	trošak benzina za službena vozila	10.485,05	5.000,00	4.924,30		46,96	98,49
	II Ostali vanjski troškovi (1-16)	271.743,06	293.450,00	285.529,56		105,07	97,30
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	41.213,69	45.000,00	48.321,07		117,25	107,38
2.	grafičke usluge tiska i uveza	160,00	2.500,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	128.243,95	130.000,00	127.018,21		99,04	97,71
4.	usluga najamnine	18.099,96	18.500,00	18.999,96		104,97	102,70
5.	usluga održavanja službenih vozila	2.407,56	1.300,00	1.267,50		52,65	97,50
6.	usluga održavanja WEB stranice	8.250,00	9.000,00	9.000,00		109,09	100,00
7.	usluga registracije službenih vozila	2.250,19	2.150,00	2.103,48		93,48	97,84
8.	usluga zaštite od požara	0,00	1.000,00	0,00		0,00	0,00
9.	usluga promidžbe	11.260,00	14.500,00	14.430,00		128,15	99,52
10.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	22.025,29	25.000,00	25.301,41		114,87	101,21
11.	usluge obrazovanja, tečajevi	9.620,00	11.000,00	9.800,00		101,87	89,09
12.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	12.775,00	15.000,00	14.060,41		110,06	93,74
13.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	9.335,84	9.500,00	9.377,28		100,44	98,71
14.	hotelske usluge	601,24	0,00	0,00		0,00	0,00
15.	trošak autoputa, tunelarine...	2.880,00	4.000,00	2.880,00		100,00	72,00
16.	ostale usluge	2.620,34	5.000,00	2.970,24		113,35	59,40

TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		1.040.104,79	973.000,00	986.165,57	64,24%	94,81	101,35
AMORTIZACIJA		32.325,60	32.500,00	33.525,93	2,18%	103,71	103,16
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		147.097,28	149.350,00	162.541,11	10,59%	110,50	108,83
1.	Naknada izdataka za zaposlene	103.455,00	101.500,00	103.441,00		99,99	101,91
	službenom putu	6.987,00	3.500,00	5.925,00		84,80	169,29
	b) Prijevoz na posao i sa posla	61.968,00	61.000,00	60.516,00		97,66	99,21
	c) Prigodne godišnje nagrade	27.000,00	23.500,00	23.500,00		87,04	100,00
	d) jubilarne nagrade/otpremna	7.500,00	13.500,00	13.500,00		180,00	100,00
2.	Reprezentacija	6.069,77	5.000,00	11.966,46		197,15	239,33
3.	Premija osiguranja	8.725,62	12.700,00	13.414,80		153,74	105,63
4.	Naknade za platni promet	8.899,90	12.500,00	11.795,90		132,54	94,37
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	3.120,10	4.800,00	8.612,92		276,05	179,44
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	1.778,18	3.800,00	778,18		43,76	20,48
7.	Sudske pristojbe i biljezi	4.175,00	4.500,00	8.077,00		193,46	179,49
8.	Stručna literatura	1.148,67	1.150,00	1.148,67		100,00	99,88
9.	Troškovi sistematskog pregleda	6.725,04	1.700,00	1.681,18		25,00	98,89
10.	Sponzorstva	3.000,00	1.700,00	1.625,00		54,17	95,59
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		2.361,03	500,00	202,50	0,01%	8,58	40,50
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.563.539,93	1.515.700,00	1.535.239,36	100,00%	98,19	101,29

Struktura poslovnih rashoda %

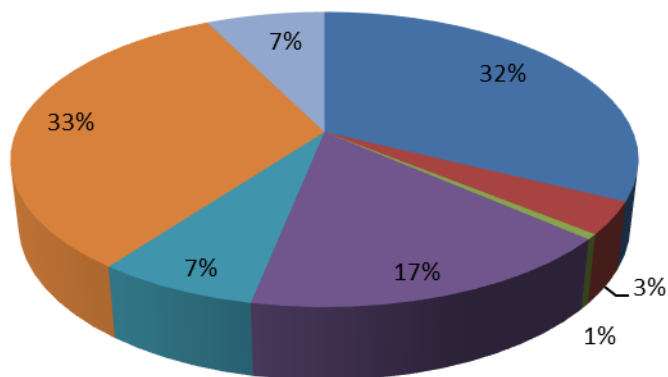


Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2016. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (64,24%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su manji odnosu na ostvarene iz 2015. godine iz razloga što je jedan djelatnik ostvario pravo na mirovinu. S druge strane troškovi su veći u odnosu na planirane za 1,35 % , a razlog je povećanje vrijednosti boda za obračun plaće odlukom skupštine poduzeća i brojem prekovremenih sati zbog povećanog obima posla radi prijava zainteresiranih zgrada na Javni natječaj Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada tijekom studenog i prosinca 2016. U ukupnoj bruto masi troškova za osoblje uključeni su i troškovi doprinosa za djelatnice koje su zaposlene preko mjera Zavoda za zapošljavanje – stručno osposobljavanje bez zasnivanje radnog odnosa, a koji se refundiraju u 100%-om iznosu i prikazani su u izvanrednim ostalim prihodima-prihodi od državnih potpora.

Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 22,98% ostvarenih poslovnih rashoda. Veći su u odnosu na plan za 2016. godinu za 0,56%, a manji u odnosu na ostvarene u 2015. za 3,77%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (32,39%) i trošak električne energije (32,54%).

Materijalni troškovi

- UREDSKI MATERIJAL
- OSTALI MATERIJAL
- TROŠ. REZERVNIH DJELOVA ZA SLUŽ. VOZ
- TROŠAK BENZINA SA SLUŽ. VOZILA
- MATERIJAL ZA ČIŠĆENJE I ODRŽAVANJE
- SITAN INVENTAR
- TROŠAK ELEKTRIČNE ENERGIJE

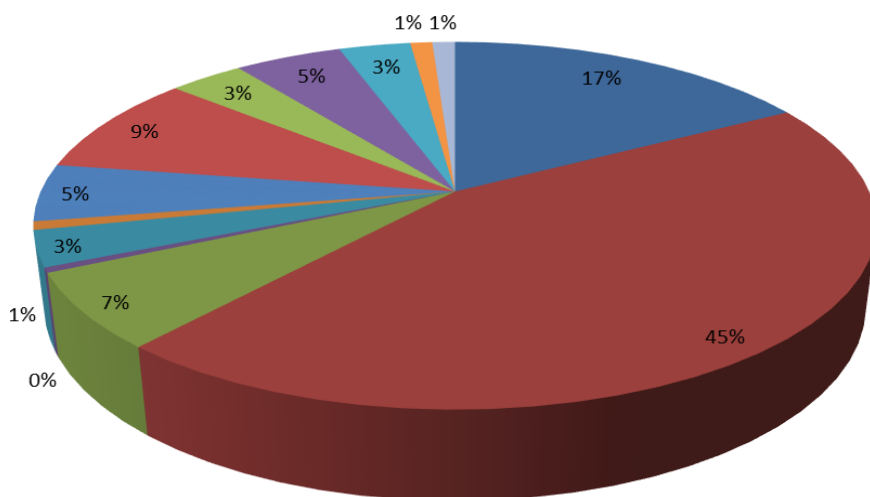


U strukturi vanjskih troškova u iznosu od 285.529,32 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 127.018,21 kn (44,48%). Manji su za 1% u odnosu na ostvarene iz 2015 godine, a 2,29 % u odnosu na planirane za 2016. godinu.

Usluge telefona, poštarine, RTV pristojbe veće su za 17,25% u odnosu na ostvarene iz 2015.godine a razlog je trošak poštarine za slanje uplatnica za pričuvu s obzirom da su se iste tijekom 2016. godine slale puta godišnje u odnosu na prijašnjih godina kada su se uplatnice slale jedanput godišnje. Kod ostalih troškova u ovoj grupi nije bilo većih odstupanja.

Ostali vanjski troškovi

- USLUGE TELEFONA, POŠTE, RTV PRISTOJBE
- USLUGE TEKUĆEG ODRŽAVANJA
- USLUGA NAJAMNINE
- USLUGA ODRŽAVANJA SLUŽ. VOZILA
- USLUGA ODRŽAVANJA WEB STRANICE
- REGISTRACIJA SLUŽBENOG VOZILA
- USLUGA PROMIDŽBE
- TROŠKOVI ZA RAD PO UGOVORU O DJELU
- USLUGE OBRAZOVANJA, TEČAJEVI
- INTELEKTUALNE USLUGE (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)
- ODVOZ SMEĆA, UTROŠAK VODE, KOMUNALNA NAK.
- TROŠAK AUTOPUTA, TUNELARINE...
- OSTALE USLUGE



Financijske rashode Društvo je u 2016. godini ostvarilo u iznosu od 441,59 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2015	Struktura	2016	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	330,32	100,00%	438,14	99,22%	133,00
ostali nespomenuti financijski rashodi	0,00	0,00%	3,45	0,78%	0,00
Ukupno	330,32	100,00%	441,59	100,00%	134,00

REZULTAT POSLOVANJA FINANCIJSKE 2016. GODINE

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2016. godinu prije oporezivanja iznosi 6.075,69 kn i manja je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2015. godini i planiranu 2016. godinu. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 2.926,88 kn.

OPIS	OSTVARENJE 2015	PLAN 2016	OSTVARENJE 2016	INDEKS	INDEKS
				POSLOVANJE 2016/PLAN 2016	OSTVARENJE 2016/2015
PRIHODI	1.570.133,18 kn	1.526.600,00 kn	1.541.756,64 kn	100,99	98,19
TROŠKOVI	1.563.870,25 kn	1.516.410,00 kn	1.535.680,95 kn	101,27	98,20
REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA	6.262,93 kn	10.190,00 kn	6.075,69 kn	59,62	97,01
porez na dobit	2.814,30 kn		3.148,81		
NETO DOBIT	3.448,63 kn		2.926,88		84,87 kn

3. ZAKLJUČAK

U periodu od osnivanja poduzeća pa do danas 2016. godina za TD Labin stan d.o.o. je najuspješnija godina analizirajući sve ono što je poduzeće odradilo u domeni održavanja višestambenih zgrada na području Labinštine. U 2016. godini dovršen je ciklus obnove višestambenih zgrada započet prijavom na natječaj raspisan od strane FZOEU 2015. godine, te je započet novi ciklus obnove prijavom na natječaj raspisan u listopadu 2016. godine. Učinjenim TD Labin stan d.o.o. svrstava se u red najuspješnijih upraviteljskih tvrtki u Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj. Analizirajući financijsko poslovanje tvrtke vidljivo je da su financijski pokazatelji na razini 2015. godine te je nužno u 2017. godini izvršiti analizu cijena usluga poduzeća te ih u slučaju potrebe korigirati.

Razdoblje koje je pred nama biti će jednako izazovno kao i ono koje je okončano. Slijedi organizacija obnove 32 zgrade koje su ostvarile sufinanciranje u iznosu 60% prihvatljivih troškova obnove, a koja mora biti dovršena najkasnije do 31.12.2018. godine. Odgovoran i zahtjevan period je pred nama u kojem zaposlenici moraju zadržati postojeću kvalitetu kako bi započeti proces obnove uspješno priveli kraju na zadovoljstvo suvlasnika i cijele lokalne zajednice.

Pored tih aktivnosti potrebno je zadržati razinu kvalitete redovnog održavanja kao i posvetiti se pripremi projektne dokumentacije za sljedeći natječaj s obzirom da se interes za obnovom zgrada od strane naših suvlasnika ne smanjuje.

Za ostvarenje svih gore navedenih ciljeva poduzeti će se pravovremene aktivnosti kako bi poduzeće zadržalo svoju trenutnu poziciju na tržištu upravljanja nekretninama.

4. PRILOZI

1. ZAPISNIK O OBAVLJENOM POREZnom NADZORU
2. ODLUKA O PRIHVAĆANJU IZVJEŠTAJA O FINANCIJSKOM POSLOVANJU ZA 2016. GODINU
3. ODLUKA O UPORABI DOBITKA FINANCIJSKE 2016. GODINE