



Izvješće o poslovanju za 2017. godinu

Pripremila:

Dolores Sorić dipl oec. Član Uprave
Financijsko izvješće pripremila:
Tatjana Mikolić Voditelj financijske
službe

Odobrila:

Alenka Verbanac Predsjednica
Skupštine Društva

Labin stan d.o.o.

16.4.2018.

SADRŽAJ

1) UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	Strana 2
2) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH	Strana 10
3) FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ	Strana 11
1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2017	Strana 11
2. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE KOJE SU PRIMIJENJENE PRI SASTAVLJANJU IZVJEŠĆA	Strana 11
3. BILANCA NA DAN 31.12.2017. GODINE	Strana 15
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA	Strana 21
4) ZAKLJUČAK	Strana 34

1) UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

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 Labin stan 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 Labin stan, 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 energetske obnovu višestambenih zgrada.

Poduzeće svoj prihod ostvaruje isključivo uslugama vezanim uz upravljanje stambenim zgradama na području Grada Labina i Općine Raša, radi čega je i osnovano od strane Grada Labina.

Pod upravljanjem Labin stan-a d.o.o na kraju 2017. godine bilo je:

SVEGA	POVRŠINA U	POVRŠINA U	Indeks
	m2 2016	m2 2017	
Ugovorno upravljanje	232.693,13	234.142,92	100,62
Prinudno upravljanje	3.044,38	3.044,38	100,00
Ukupno	235.737,51	237.187,30	100,62

Iz gornje je tabele vidljivo da je na upravljanju na kraju 2017. godine bilo nešto više kvadrata nego na kraju 2016. godine.

Labin stan je tvrtka u vlasništvu Grada Labina i kao takva je usmjerena je na održavanje stambenog fonda Grada Labina. Godine 2005. Odlukom Općine Raša, Labin stan d.o.o. postaje Upravitelj i za Općinu Rašu, a u posljednje vrijeme Odlukom samih stanara prelaze i određene zgrade iz Općine Kršan i Općine Sveta Nedelja na upravljanje. Cilj je našim sugrađanima pružiti što kvalitetniju, pravovremenu uslugu u čemu smatramo da i uspijevamo.

Labin stan d.o.o. u pravnom smislu ima ulogu nalogoprimca, tj. poduzima poslove koje mu suvlasnici nalože svojim odlukama. Analizirajući što je učinjeno tijekom godina poslovanja zaključak je da je učinjeno puno.

Početak 2017. Godine započela je obnova VSZ Labin, Zelenice 30-32 koja je ostvarila pravo na sufinanciranje na natječaju iz listopada 2016. godine.



Ostvarena ukupna godišnja uštede energije iz realiziranog projekta [kWh]:)	164.004,08
Ostvareno ukupno smanjenje emisije CO₂ iz realiziranog projekta [t]:	38,51
Iznos ukupne investicije iz realiziranih mjera ([kn]:	1.166.460,63
Iznos dodijeljenih sredstva Fonda [kn]:	435.073,00

Obnova zgrade je dovršena u svibnju 2017. godine. Zgrada je osim sufinanciranja od strane FZOEU od 40% ostvarila i sufinanciranje putem EBRD-a u iznosu od 11.792,63 EUR-a. .

Ono što je obilježilo poslovanje Labin stana u 2017. godini svakako je uspješna prijava čak 32 zgrade sa područja Grada Labina i Općine Raša na Poziv Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za sufinanciranjem energ. obnove zgrada (dovršen 31.1.2017.).

S obzirom da je to prvi natječaj koji je sufinanciran sredstvima Europske unije sam postupak prijave bio je mnogo složeniji i zahtjevniji u odnosu na predhodne natječaje. Sukladno tome i provedba energetske obnove od nabave ponuda pa do završetka radova složen je i odgovoran postupak. Radi toga u prvom djelu godine, do objave rezultata natječaja krajem svibnja 2017. i potpisivanja ugovora sa FZOEU i MGIPOU posvetili smo edukaciji kako pripremiti opsežnu dokumentaciju za nabavu ponuda za izvođenje radova energetske obnove i ugovaranja izvođenja radova i nadzora nad izvođenjem radova. Valja naglasiti kako je sva dokumentacija od nabave pa do okončanih situacija podložna kontroli koju i ime MGIPOU provodi FZOEU putem PT2, a svaka potencijalna greška mogla bi biti sankcionirana penalizacijom što znači da u konačnosti zgrada može ostvariti manje sufinanciranje od limita koji je ostvarila prijavom. Iz tog razloga izuzetno je bitan svaki dionik procesa energetske obnove od projektiranja do završnog energetskeg certifikata.

Ugovore o sufinanciranju energetske obnove potpisivali smo u razdoblju od 2.8.2017. do 8.12.2017. godine. Sukladno tome razdoblje obnove teče 18 mjeseci od potpisa ugovora. Sve nabave za izvođenje radova objavljene su putem naše web stranice a krenuli smo sa nabavama u 8 mjesecu 2017. godine. Paralelno sa nabavom za izvođenje radova obavljamo i nabavu za nadzor nad radovima energetske obnove.

Prve obnove krenule su u listopadu 2017. godine na sljedećim zgradama:

1. Labin, Karla Kranjca 6



Projektirana godišnja uštede energije (%)	75,66%
Ukupna vrijednost projekta:	326.065,63 kn
EU sufinanciranje projekta:	191.431,87 kn

2. Labin, Vilete 5



Projektirana godišnja uštede energije (%)	77%
Ukupna vrijednost projekta:	643.525,00 kn
EU sufinanciranje projekta:	370.762,50 kn

3. Labin, Matije Vlačića 12-14



Projektirana godišnja uštede energije (%)	70,81%
Ukupna vrijednost projekta:	520.989,38 kn
EU sufinanciranje projekta:	276.236,12 kn

S obzirom da interes građana Grada Labina ne jenjava, tijekom 2017. godine zaprimili smo upite od strane suvlasnika 30-ak zgrada, također zainteresiranih za obnovu svoje zgrade. Iako trenutno nema aktualnih Poziva MINGPU za sufinanciranjem obnova zgrada, spremno ćemo dočekati neke buduće Pozive, stoga u 2018. godini planiramo sprovesti nabavu ponuda za izradu glavnih projekata obnove te energetske certifikata zgrada i iste naručiti.

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,
- raspolaže 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 kredita 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. 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 2017. godini prijavljeno je 136 šteta, od čega je naplaćeno sveukupno 320.445,46 kn.

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). Kako bismo još kvalitetnije obavljali poslove zaštite od požara, izuzetno bitne funkcije upravitelja, jedna osoba upućena je na stručno osposobljavanje za odgovornu osobu za zaštitu od požara čime će se kvaliteta tih usluga podići na još višu razinu.

Temeljem čl. 4. Ugovora o upravljanju Upravitelj će na zahtjev uz pristanak većine obavljati ostale poslove vezane uz održavanje zgrade, što se regulirai posebnim ugovorom, kojim će se utvrditi odgovarajuća naknada Upravitelju. Suvlasnici mogu Upravitelju

posebnim ugovorom povjeriti da u njihovo ime za njihov račun obavii 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 Ugovorom o uknjižbiu zemljišne knjige.

Poslovima uknjižbe za veliki broj zgrada prethodi izrada geodetskih elaborata (geod.elaborati za uspostavu zgrade, parcelacijski elaborati, elaborati za izjednačavanje stanja u katastru i zemljišnim knjigama...).

Također, sudjelovali smo u sprovođenju etažnih elaborata zgrada (ishodovanje potvrda nadležnog gradskog ureda, sprovedba na sudu..).

Vodili smo i kompletan postupak legalizacije za suvlasnike dviju zgrada u naselju Koromačno (prikupljanje sve potrebne dokumentacije, ishodovanje Rješenja o izvedenom stanu, ishodovanje Rješenja o određivanju građ.čestice tim zgradama, a slijedi postupak uknjižbe u zemljišne knjige).

2017. godine Labin stan d.o.o. predao je zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog Općinskog suda u Puli-Pola (Stalna služba u Labinu) 25 prijedloga za upis zgrada u zemljišne knjige.

U kolovozu 2017. godine u poslovanje smo implementirali normu ISO:9001:2015. Iako se ne radi o zakonskoj obvezi, norma na neki način simbolizira kvalitetu i sigurnost, a upravo je kvaliteta strateški cilj kao i činitelj konkurentnosti Labin stan-a.

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.

Krajem 2017. godine koncesionar za dimnjačarske usluge u Gradu Labinu otkazuje koncesiju zbog bolesti i na početku ložne sezone suočili smo se sa problemom čišćenja dimnjaka. Svjesni smo velikog nezadovoljstva naših građana zbog nemogućnosti korištenja dimnjaka jer isti nisu na vrijeme očišćeni i pripremljeni za ložnu sezonu. U suradnji sa nadležnim odjelom Grada Labina problem je riješen davanjem privremene koncesije novom koncesionaru čime se

je donekle ublažio problem ali narednu ložnu sezonu potrebno je u suradnji sa Gradom puno kvalitetnije pripremiti.

Ostali poslovi iz domene redovnog održavanja odrađivali su se sukladno planovima upravljanja a sve hitnoće rješavane su u što kraćem vremenskom razdoblju. Uvijek postoje zahtjevi suvlasnika koji se ne mogu pravovremeno odraditi iz razloga jer ne postoji valjana odluka stanara, a najčešći razlog je nedostatak financijskih sredstava na žiro računu zgrade.

2) STRUKTURA I BROJ ZAPOSLENIH

Stručna	Broj	Broj
---------	------	------

sprema	radnika 2016.	radnika 2017.
SSS	2	2
VŠS	1+1	1+1
VSS	4+1	4+1
Ukupno	9	9

Napomena :

I u 2017. godini Labin stan je putem Zavoda za zapošljavanje imao zaposlene dvije osobe kroz program Stručno osposobljavanje bez zasnivanja radnog odnosa. Tijekom listopada 2017. zadržala se jedna osoba putem mjere Zavoda za zapošljavanje koja je sufinancirana sa stane HZZ u odnosu 70:30.

SATI RADA	2016	2017	Indeks
1. UKUPNO PLAĆENI	14.975,50	15.254,00	101,86
a) Izvršeni redovni	12.536,00	12.768,00	101,85
b) Izvršeni prekovremeni	375,50	198,00	52,73
c) Neizvršeni ukupno	2.064,00	2.288,00	110,85
- godišnji odmori	1.224,00	1.640,00	133,99
- državni praznici	504,00	528,00	104,76
- plaćeni dopusti	32,00	0,00	0,00
- bolovanja (na teret društva)	304,00	120,00	39,47
2. SATI BOLOVANJA REFUNDIRANO OD HZZO	16,00	16,00	100,00
SVEUKUPNO 1. + 2.	14.991,50	15.270,00	101,86

3) FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

1. TEMELJ SASTAVLJANJA FINANCIJSKOG IZVJEŠĆA ZA 2017. 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 2017. 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).

2. 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.

2.1. 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 cijelosti otpisana do trenutka prodaje, darovanja, uništenja i sl.

2.2. 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 plaćanja duga, isporuke usluga ili pružanja usluga na temelju obveznopравnih i drugih osnova, a koja dospijevaju u roku od godine dana.
- c) **Kratkotrajna financijska imovina** odnosi se na financijsku imovinu koja dospijeva u roku od godine dana.

2.3 ISKAZIVANJE NOVČANIH SREDSTAVA

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

2.4 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.

2.5 ISKAZIVANJE DUGOROČNIH OBVEZA

Dugoročne obveze su obveze koje dospijevaju u roku dužem od 12 mjeseci od datuma sastavljanja financijskog izvještaja. U poslovnim knjigama iskazane su u vrijednosti dokazanom urednom ispravom. Na dugoročnim obvezama iskazuje se dugoročni dio financijskih obveza koje dospijevaju na naplatu nakon 1. siječnja 2018. godine.

2.6 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.

2.7 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 i pozitivnih tečajnih razlika.
- ▶ **Izvanredni ostali prihodi** uključuju se u prihode kada zadovoljavaju kriterije za priznavanje prihoda, a nisu posebno navedeni u HSFI-15

2.8. 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.

3. BILANCA NA DAN 31.12.2017. GODINE

BILANCA (stanje na dan 31. 12.)			
Redni broj	Naziv pozicije	2016.	2017.
	AKTIVA		
1.	A. POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
2.	B. DUGOTRAJNA IMOVINA (stalna sredstva) (red.br.3+4+5+6)	91.465	107.513
3.	I. Nematerijalna imovina	4.256	26.006
4.	II. Materijalna imovina	87.209	81.507
5.	III. Financijska imovina	0	0
6.	IV. Potraživanja	0	0
7.	C. KRATKOTRAJNA IMOVINA (obrtna sredstva) (red. br. 8+9+10+11)	355.193	376.309
8.	I. Zalihe	3.598	3.598
9.	II. Potraživanja	254.758	347.718
10.	III. Financijska imovina	5.023	9.518
11.	IV. Novac na računu i u blagajni	91.814	15.475
12.	D. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	3.630	6.433
13.	E. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA		
14.	F. UKUPNA AKTIVA (red. br. 1+2+7+12+13)	450.288	490.255
15.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		
	PASIVA		
16.	A. KAPITAL I REZERVE (red.br. 17+18+19+20+21-22+23-24)	222.809	228.703
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	187.108	190.035
22.	b) Preneseni gubitak		
23.	VI. a) Dobitak tekuće godine	2.927	5.894
24.	b) Gubitak tekuće godine		
25.	B. DUGOROČNA REZERVIRANJA ZA RIZIKE I TROŠKOVE		
26.	C. DUGOROČNE OBVEZE		
27.	D. KRATKOROČNE OBVEZE	213.724	243.847

28.	E. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	13.755	17.705
29.	F. UKUPNA PASIVA (red. br. 16+25+26+27+28)	450.288	490.255
30.	G. IZVANBILANČNI ZAPISI		

3.1 DUGOTRAJNA IMOVINA

3.1.1 Nematerijalna imovina

Dugotrajna nematerijalna imovina iskazana je u Bilanci na poziciji Aktive.

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

Tijekom financijske godina 2017. nije bilo nabave nematerijalne imovine.

3.1.2 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 01.01.2017.			436.499,87	436.499,87	92.999,70	9.664,00	539.163,57
Direktna povećanja ulaganja (nabava)			13.825,20	13.825,20	26.006,22	0,00	39.831,42
Prodana, otpisana i rashodovana imovina			19.273,83	19.273,83			19.273,83
Stanje 31.12.2017.	0,00	0,00	431.051,24	431.051,24	119.005,92	9.664,00	559.721,16
<u>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</u>							
Saldo 01.01.2017.			369.997,34	369.997,34	77.700,73	0,00	447.698,07
Amortizacija 2017.			19.206,92	19.206,92	4.255,75		23.462,67
Neamortizirana vrijednost prodane, otpisane i rashodovane imovine				321,26			321,26
Isknjiženje ispravka vrijednosti				19.273,83			19.273,83
Stanje 31.12.2017.	0,00	0,00	389.204,26	389.525,52	81.956,48	0,00	452.208,17
SADAŠNJA VRIJEDNOST							
ULAGANJA 31.12.2017.	0,00	0,00	41.846,98	41.846,98	37.049,44	9.664,00	107.512,99

Iz tabele je vidljivo da su tijekom 2017. godine ulaganja u nematerijalnu imovinu bila u visini od 26.006,00 kn. Radi se o troškovima nabavke nove serverske opreme i dogradnje metroetherneta, te korištenje informacijskog sustava Grada Labina temeljem Sporazuma od 22. prosinca 2017. godine između Grada Labina, 1. maj Labin d.o.o., VODOVOD LABIN d.o.o., LABIN 2000 d.o.o. i LABIN STAN d.o.o..

Tijekom 2017. godine nabavljen je novi PC i printer u boji za potrebe tehničke službe u visini od 10.920,00 kn i dodatni ormar u visini od 2.9054,20 kn koji je smješten u kancelariji financijske službe.

U srpnju 2017. godine prodali smo službeno vozilo u visini od 19.273,83 kn. Neotpisana vrijednost službenog vozila na dan prodaje iznosila je 321,26 kn.

3.2 KRATKOTRAJNA IMOVINA

3.2.1 Zalihe

Prikazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>2017</u> HRK	<u>2016</u> HRK
- sirovine i materijal	3.598,00	3.598,00
- nedovršena proizvodnja		
- gotovi proizvodi		
- trgovačka roga		
- sitni inventar		
Ukupno	3.598,00	3.598,00

3.2.2 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>2017</u> HRK	<u>2016</u> HRK
Potraživanja od povezanih društava		
Potraživanja od kupaca	347.660,43	254.133,69
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	0,00	579,95
Potraživanja od države i državnih institucija	58,24	44,37
Ostala potraživanja		
Ispravak vrijednosti potraživanja		
Ukupno	347.718,67	254.758,01

Ova potraživanja biti će naplaćena tijekom 2018. godine.

3.3.3 Kratkotrajna financijska imovina

U Bilanci pod financijskom imovinom iskazani su dani kratkoročni krediti u iznosu od 9.518,03 kn. TD «Labin stan» d.o.o. povremeno sklapa ugovore o zajmu sa stambenim zgradama ukoliko postoji potreba radi likvidnosti zgrade.

3.3.4. Novac na računu i blagajni

Iskazujemo ih na sljedeći način:

OPIS	<u>31.12.2017</u> HRK	<u>31.12.2016</u> HRK
- kunski račun	15.422,38	91.342,29
- blagajna	52,12	471,73
- devizni račun		
Ukupno	15.474,50	91.814,02

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

3.4. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 6.433,08 kn. Uključuju predujmove za usluge koje će se razgraničiti tijekom 2018. godine.

P A S I V A

3.5. Temeljni kapital

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

3.6 Rezerve iz dobiti

Tijekom 2013. godine Društvo je donijelo Odluku o umanjenju dobiti iz zadržane dobiti u rezerve iz dobiti i to na dio u statutarne rezerve radi očuvanja financijske stabilnosti, a dio na ostale rezerve radi stvaranja pričuve za nagrade i slično. Kako tijekom 2017. godine nije bio promjena, rezerve iz dobiti na dan 31.12.2017. godine iznose 12.773,77 kn.

3.7. Zadržana dobit

Dobit iz 2016. godine u iznosu od 2.926,88 kn prenesena je u zadržanu tako da u 2017. godine zadržana dobit iznosi 190.034,89 kn.

3.8 Dobitak tekuće godine

Dobitak u 2017. godini nakon oporezivanja ostvaren je u iznosu od 5.894,64 kn. O uporabi ovog dobitka odlučiti će Skupština TD Labin stan d.o.o.

3.8. Kratkoročne obveze

Kratkoročne obveze sastoje se od obveza prema dobavljačima, obveza prema zaposlenima, te obveza za poreze, doprinose i druge pristojbe.

Obveze iskazujemo na sljedeći način:

OPIS	<u>2017</u> HRK	<u>2016</u> HRK
Obveze prema povezanim poduzetnicima		
Obveze prema bankama		
Obveze prema dobavljačima	101.045,03	62.158,87
Obveze prema fizičkim osobama s osnove ugovora o djelu	1.800,00	
Obveze prema zaposlenima	64.825,58	61.426,54
Obveze za poreze i doprinose i slična davanja	76.176,10	90.139,06
Ostale kratkoročne obveze		
Ukupno	243.846,71	213.724,47

3.9. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja iskazan u Bilanci na dan

31. 12. 2017. godine iznosi 17.705,11 kn, a odnosi se na prihod od potpora Hrvatskog zavoda za zapošljavanje temeljem Ugovora o Stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa, te Ugovora o dodjeli državne potpore za sufinanciranje zapošljavanja bivših polaznika stručnog osposobljavanja za rad bez zasnivanja radnog odnosa.

4. RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2017. GODINU

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2017. do 31.12.2017.

**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		1.531.342	1.505.826
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127		1.514.707	1.502.706
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		16.635	3.120
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131		1.535.240	1.522.027
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132			
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133		352.804	338.315
a) Troškovi sirovina i materijala	134		67.275	59.363
b) Troškovi prodane robe	135			
c) Ostali vanjski troškovi	136		285.529	278.952
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137		986.165	1.012.002
a) Neto plaće i nadnice	138		586.415	607.297
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139		251.597	251.917
c) Doprinosi na plaće	140		148.153	152.788
4. Amortizacija	141		33.526	23.463
5. Ostali troškovi	142		162.542	148.247
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143		203	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145		203	
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147			
b) Rezerviranja za porezne obveze	148			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151			
f) Druga rezerviranja	152			
8. Ostali poslovni rashodi	153			
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154		10.415	24.513
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		61	108
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162			
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163			
10. Ostali financijski prihodi	164		10.354	24.405
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165		441	145
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		438	145
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		1.541.757	1.530.339
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178		1.535.681	1.522.172
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179		6.076	8.167
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180		6.076	8.167
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	182		3.149	2.272
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183		2.927	5.895
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184		2.927	5.895
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 neklasničke 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			

4.1 UKUPNI PRIHODI ZA 2017. GODINU

Ukupni prihodi u 2017. godini ostvareni su u visini od 1.530.339,44 kn. Manji su u odnosu na ostvarenu prihode za 2016. godinu za 11.417,20 kn.

Opis	2016.	Struktura	2017.	Struktura	Indeks
Poslovni prihodi	1.531.341,94	99,32%	1.505.826,37	98,40%	98,33
Financijski prihodi	60,93	0,00%	107,53	0,01%	176,48
Izvanredni-ostali prihodi	10.353,77	0,67%	24.405,54	1,59%	235,72
Ukupno	1.541.756,64	100,00%	1.530.339,44	100,00%	99,26

U ukupnoj strukturi prihoda - **poslovni prihodi** čine 98,40 %, odnosno za 1,67% manji su u odnosu na ostvarene iz 2016. godine. Poslovni prihodi prikazani su na sljedeći način:

OPIS	Ostvarenje 2016.	Struktura %	Plan 2017.	Ostvarenje 2017.	Struktura %	Indeks ostvarenje 2017/2016	Indeks ostvarenje 2017/plan 2017
Prihodi od usluga upravljanja	1.103.037,66	72,03%	1.138.000,00	1.137.822,08	75,56%	103,15	99,98
Prihodi od usluga upravljanja koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima	196.287,09	12,82%	122.000,00	106.189,70	7,05%	54,10	87,04
Prihodi od uspostave zgrade u ZK	50.144,18	3,27%	85.000,00	76.535,65	5,08%	152,63	90,04
Prihodi po cjeniku	9.362,59	0,61%	12.000,00	37.435,98	2,49%	399,85	311,97
Prihodi od servisiranja kredita	38.026,35	2,48%	37.000,00	36.541,35	2,43%	96,09	98,76
Prihodi za materijalne troškove od zgrada	60.792,83	3,97%	45.000,00	46.662,61	3,10%	76,76	103,69
Prihodi od pripreme ovrhe	12.222,00	0,80%	16.500,00	18.098,00	1,20%	148,08	109,68
Izrada nagodbi za osiguravajuće društvo	10.400,00	0,68%	8.000,00	8.900,00	0,59%	85,58	111,25
Prihodi od prevaljivanja biljega i troškova geodetske uprave	13.245,00	0,86%	2.500,00	3.105,00	0,21%	23,44	124,20
Prihodi od prevaljivanja (upis u zemljišne knjige)	3.390,24	0,22%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Marketinški prihodi	34.434,00	2,25%	34.500,00	34.536,00	2,29%	100,30	100,10
Ukupno	1.531.341,94	100,00%	1.500.500,00	1.505.826,37	100,00%	98,33	100,35

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 1.137.822,08 kn i čine 75,56 % ukupnih poslovnih prihoda. Veći su za 34.784,42 kn u odnosu na ostvarene za 2016. godinu. Naime, temeljem članka 14. stavak drugi Ugovora o upravljanju stambenim zgradama, Trgovačko društvo Labin stan može korigirati naknadu u onom postotku koji odgovara promjeni mjesečne naknade u gospodarstvu Republike Hrvatske kada se ono promjeni za više od 3%. S obzirom da naknada upravitelja nije mijenjana od 07. mjeseca 2010. godine i uzimajući u obzir podatke o prosječnim isplaćenim plaćama za 2014., 2015. i 2016. godini, u djelatnosti za koje je poduzeće registrirano (F-poslovanje nekretninama), te indeksima, vidi se da je došlo do povećanja, te je Skupština poduzeća Labin stan d.o.o. dana 24. travnja 2017. godine donijelo odluku o povećanju visine naknade upravitelja za 5%., odnosno dosadašnja naknada od 0,39 kn (bez PDV-a) povećava se za 0,02 lp i iznosi 0,41 kn (bez PDV-a).

Prihodi od usluga koji se pojavljuju u većim vremenskim razmacima manji su u odnosu na planirane za 2017 (12,96%), i u odnosu na ostvarene iz 2016. godine (45,90%). Tijekom studenog 2016. godine objavljen je Javni poziv Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada kojim su bile definirane su i nove puno povoljnije mjere za naše suvlasnike. Labin stan d.o.o. na natječaj je aplicirao 32 zgrade, od kojih su sve prošle na natječaju. Iako je natječaj završen 31. siječnja 2017. godine, rezultati natječaja objavljeni su tek krajem svibnja, a prvi nacrti ugovora stigli su 13. srpnja 2017. S obzirom da su uvjeti natječaja puno zahtjevniji nego u prošlim natječajima s obzirom da je trebalo sprovesti i Nabavu, u energetska obnovu krenulo se tek početkom listopada 2017. što je dovelo i do smanjenih prihoda u odnosu na planirane.

U ovu vrstu prihoda 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 76.535,65 kn i veći su za 26.391,47 kn u odnosu na ostvarene za 2016. godinu, te čine 5,08 % ukupnih prihoda.

Prihodi od ostalih usluga po cjeniku ostvareni su u iznosu od 37.435,98 kn. Veći su u odnosu na ostvarene za 2016. godinu za 28.073,39 kn, a čine 2,49% 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. Tijekom 2017. godine prodano je službeno vozilo u iznosu od 22.200,00 kn. Službeno vozilo bilo je za potrebe kućnog majstora, a kako je isti početkom 2016. godine otišao u mirovinu, te nije bilo novog zapošljavanja odlučeno je da se isti proda.

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 2017. godini prihodi za materijalne

troškove od zgrada iznose 46.662,61 kn i manji su za 23,24% u odnosu na ostvarene za 2016. godinu. Razlog tome je što su se uplatnice za stambenu pričuvu tijekom 2017. godine 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 2017. godini oni iznose 18.098,00 kn. Veći su za 5.876,00 kn u odnosu na ostvarene u 2016. godinu, odnosno 48,08%. Ostvareni prihodi od izrade nagodbi za osiguravajuće društvo iznose 8.900,00 kn i manji su od ostvarenih iz 2016. godine. 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 izvoditelja radova.

U ovoj grupi nalaze se i prihodi od prevajivanja biljega i troškova geodetske uprave koji su nastali prilikom upisa zgrada u zemljišne knjige. U 2017. godini iznose 3.105,00 kn.

Treću skupinu čine marketinški prihodi zainteresiranih dobavljača usluga i materijala koji putem WEB stranice Labin stana promoviraju svoju djelatnost. Za 2017. godinu oni iznose 34.536,00 kn i neznatno su veći u odnosu na 2016. godinu, kada su iznosili 34.434,00 kn.

Financijske prihode prikazujemo na sljedeći način:

Opis	2016	Struktura	2017	Struktura	Indeks
Prihodi od kamata	60,93	100,00%	107,53	100,00%	176,48
Ukupno	60,93	100,00%	107,53	100,00%	176,48

Prihodi od kamata iznose 107,53 kuna i veći su u odnosu na prethodnu godinu. Na povećanje istih utjecale su obračunate i naplaćene kamate po osnovu novčanih sredstava na žiro računu.

Poduzetnik na kraju 2017. godini ima iskazane **ostale izvanredne financijske prihode u ukupnom iznosu od 24.405,54 kn**. Iznos od 19.605,54 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. Zbog povećanog obima posla, a koristeći mjeru Hrvatskog zavoda za zapošljavanje kojom sufinanciraju zapošljavanje osobe i nakon isteka ugovora o stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa u visini 70:30 zadržali smo jednu djelatnicu na još godinu dana. Iznos od 4.800,00 kn odnosi se na otpisana nenaplaćena potraživanja.

4.2 UKUPNI RASHODI ZA 2017. GODINU

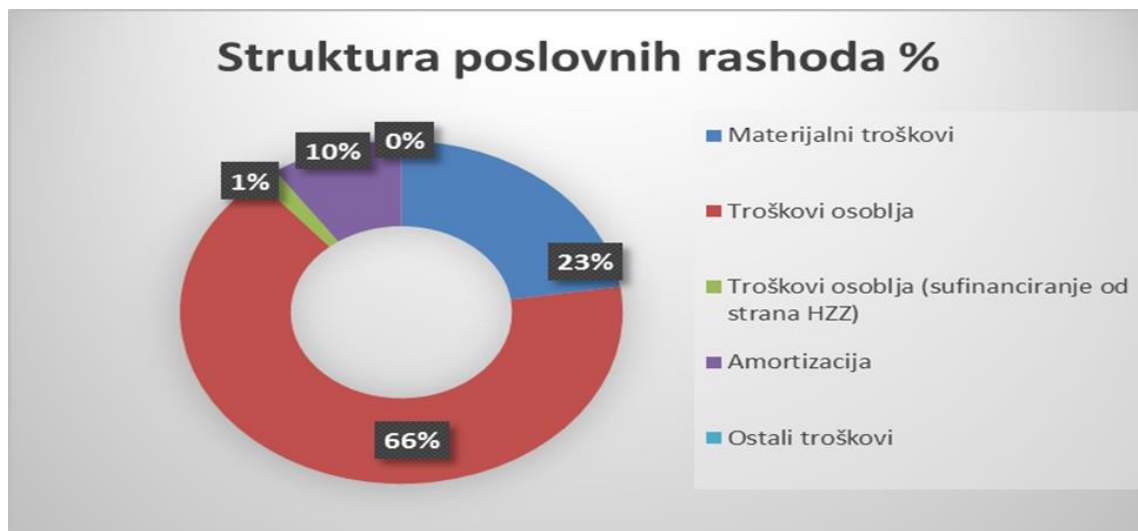
Prikazujemo ih na sljedeći način:

Opis	2016	Struktura	2017	Struktura	Indeks
Poslovni rashodi	1.535.239,36	99,97%	1.522.026,72	99,99%	99
Financijski rashodi	441,59	0,03%	145,51	0,01%	33
Izvanredni-ostali rashodi	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0
Ukupno	1.535.680,95	100,00%	1.522.172,23	100,00%	99

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

red. broj	OPIS	Ostvarenje 2016.	Plan 2017.	Ostvarenje 2017	Struktura %	Indeks ostvarenje 2017/2016	Indeks ostvarenje 2017/plan 2017
MATERIJALNI TROŠKOVI (I+II)		352.804,25	344.479,85	339.494,57	22,31%	96,23	98,55
I Materijalni troškovi (1-8)		67.274,69	60.700,00	59.362,70		88,24	97,80
1.	uredski materijal	21.790,81	21.000,00	20.478,29		93,98	97,52
2.	materijal za čišćenje i održavanje	2.374,91	2.000,00	1.822,81		76,75	91,14
3.	ostali materijal	378,77	3.200,00	3.532,00		932,49	110,38
4.	trošak sitnog inventar	11.197,20	1.500,00	4.198,32		37,49	279,89
5.	trošak rezervnih djelova za opremu		500,00			0,00	0,00
6.	trošak rezervnih djelova za službena vozila	4.716,47	1.500,00	763,33		16,18	50,89
7.	trošak električne energije	21.892,23	23.000,00	20.603,13		94,11	89,58
8.	trošak benzina za službena vozila	4.924,30	8.000,00	7.964,82		161,75	99,56
II Ostali vanjski troškovi (1-16)		285.529,56	283.779,85	280.131,87		98,11	98,71
1.	usluge telefona, poštarina, RTV pristojbe, e-Fina	48.321,07	42.000,00	39.406,07		81,55	93,82
2.	grafičke usluge tiska i uveza	0,00	1.000,00	0,00		0,00	0,00
3.	usluge tekućeg održavanja	127.018,21	132.000,00	130.777,59		102,96	99,07
4.	usluga najamnine	18.999,96	18.500,00	18.099,96		95,26	97,84
5.	usluga održavanja službenih vozila	1.267,50	0,00	0,00		0,00	0,00
6.	usluga održavanja WEB stranice	9.000,00	9.000,00	9.000,00		100,00	100,00
7.	usluga registracije službenih vozila	2.103,48	1.000,00	996,94		47,39	99,69
8.	usluga promidžbe	14.430,00	20.000,00	19.976,00		138,43	99,88
9.	troškovi za rad po ugovoru o djelu	25.301,41	12.500,00	13.536,81		53,50	108,29
10.	leasing (financijski) za službeno vozilo		17.000,00	16.716,37			98,33
11.	usluge obrazovanja, tečajevi	9.800,00	9.750,00	9.750,00		99,49	100,00
12.	intelektualne usluge (konzultantske, odvjetničke, usluge sudskog vještaka i sl.)	14.060,41	8.000,00	9.810,00		69,77	122,63
13.	odvoz smeća, utrošak vode, komunalna naknada	9.377,28	8.000,00	8.072,28		86,08	100,90
14.	hotelske usluge	0,00	1.029,85	1.029,85		0,00	0,00
15.	trošak autoputa, tunelarine...	2.880,00	4.000,00	2.960,00		102,78	74,00
16.	ostale usluge	2.970,24	0,00	0,00		0,00	0,00

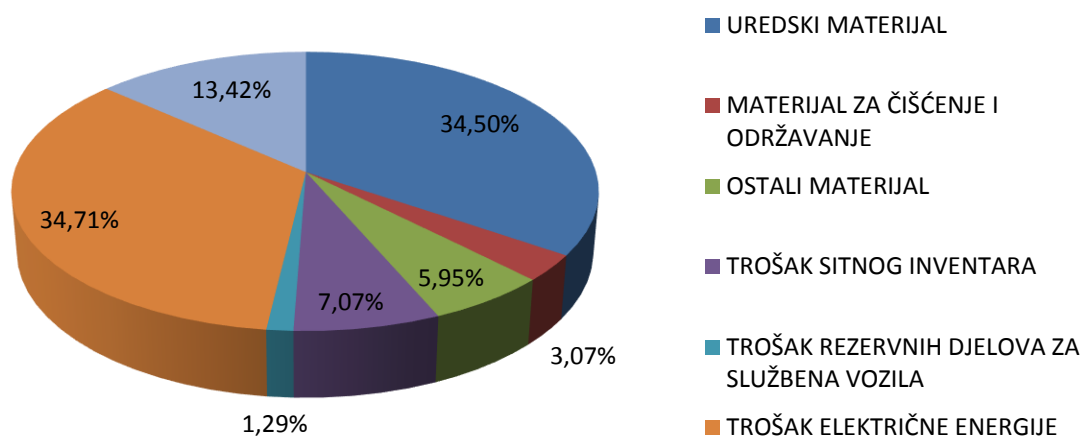
TROŠKOVI OSOBLJA - PLAĆE		986.165,57	998.000,00	993.900,84	65,30%	100,78	99,59
TROŠKOVI OSOBLJA (SUFINANCIRANJE OD STRANE HZZ 70:30)		0,00	19.000,00	18.101,50	1,19%	0,00	95,27
AMORTIZACIJA		33.525,93	28.000,00	23.462,67	1,54%	69,98	83,80
OSTALI TROŠKOVI (1-10)		162.541,11	144.650,00	144.013,72	9,46%	88,60	99,56
1.	Naknada izdataka za zaposlene	103.441,00	95.850,00	95.454,12		92,28	99,59
	a) Dnevnice i ostali troškovi na službenom putu	5.925,00	6.500,00	6.360,12		107,34	97,85
	b) Prijevoz na posao i sa posla	60.516,00	62.000,00	61.744,00		102,03	99,59
	c) Prigodne godišnje nagrade	23.500,00	24.350,00	24.350,00		103,62	100,00
	d) jubilarne nagrade/ otpremnina	13.500,00	3.000,00	3.000,00		22,22	100,00
2.	Reprezentacija	11.966,46	9.000,00	9.122,61		76,23	101,36
3.	Premija osiguranja	13.414,80	10.000,00	10.737,67		80,04	107,38
4.	Naknade za platni promet	11.795,90	13.000,00	12.500,65		105,97	96,16
5.	Članarine, doprinosi i slična davanja	8.612,92	5.000,00	5.583,32		64,82	111,67
6.	Porezi koji ne ovise o dobitku	778,18	800,00	778,18		100,00	97,27
7.	Sudske pristojbe i biljezi	8.077,00	3.000,00	2.865,00		35,47	95,50
8.	Stručna literatura	1.148,67	2.000,00	2.077,87		180,89	103,89
9.	Troškovi sistematskog pregleda	1.681,18	0,00	0,00		0,00	0,00
10.	Troškovi licenciranja, certificiranja		2.500,00	2.769,30			110,77
11.	Sponzorstva	1.625,00	3.500,00	2.125,00		130,77	60,71
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE		202,50	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
REZERVIRANJA		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
OSTALI POSLOVNI RASHODI		0,00	2.075,83	3.053,42	0,20%	0,00	0,00
UKUPNO POSLOVNI RASHODI		1.535.239,36	1.536.205,68	1.522.026,72	100,00%	99,14	99,08



Analizom ostvarenih poslovnih rashoda u 2017. godini najveći udio otpada na troškove za osoblje – plaće (65,30%). Oni obuhvaćaju neto plaće radnika, poreze, te doprinose iz i na plaću. Isti su veći u odnosu na ostvarene iz 2016. godine. U ukupnoj bruto masi troškova za osoblje uključeni su i troškovi doprinosa za djelatnicu 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.

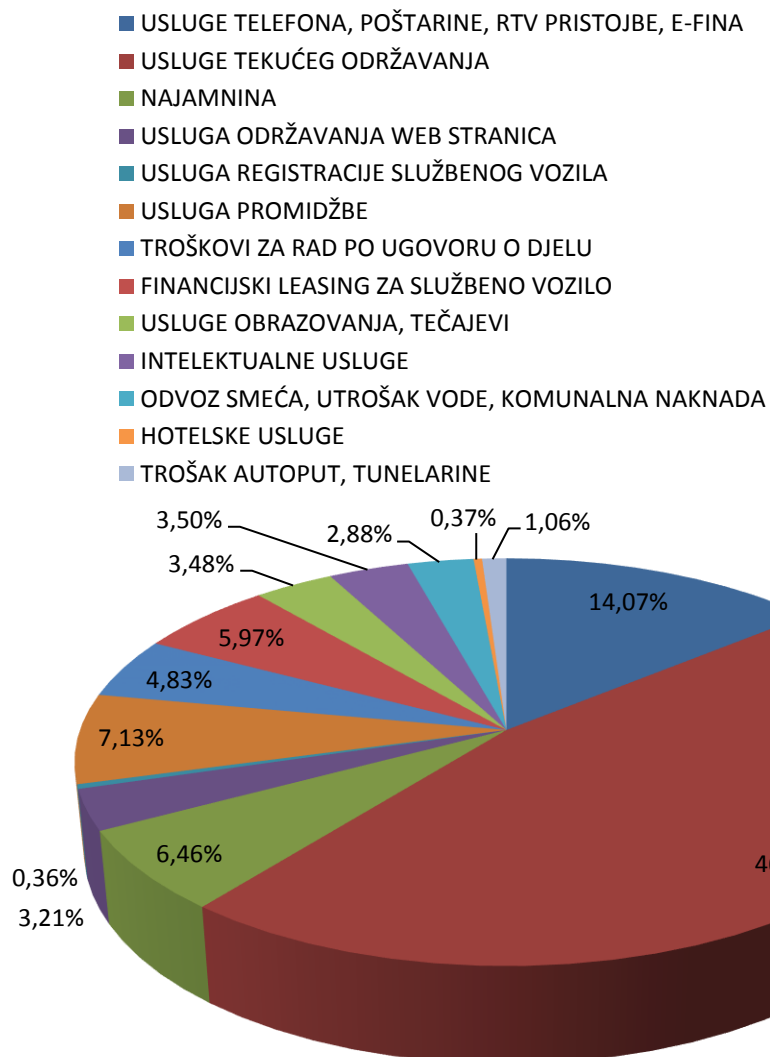
Materijalni troškovi (materijal i ostali vanjski troškovi) čine 22,31% ostvarenih poslovnih rashoda. Manji su u odnosu na plan za 2017. godinu za 1,45%, a manji u odnosu na ostvarene u 2016. za 3,77%. U strukturi materijala najviši udio otpada na uredski materijal (34,50%) i trošak električne energije (34,71%).

MATERIJALNI TROŠKOVI



strukturi ostalih vanjskih troškova u iznosu od 280.131,87 kn najviši udio otpada na usluge tekućeg održavanja u iznosu od 130.777,59 kn (46,68%). Veći su za 2,96% u odnosu na ostvarene iz 2016. godine, a manji za 0,93% u odnosu na planirane za 2017. godinu.

OSTALI VANJSKI TROŠKOVI



Financijske rashode Društvo je u 2017. godini ostvarilo u iznosu od 145,51 kuna. Iste prikazujemo kako slijedi:

Opis	2016	Struktura	2017	Struktura	Indeks
Rashodi od kamata	438,14	99,22%	145,51	0,00%	100,00%
Rashodi po osnovi tečajnih razlika	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
ostali nespomenuti financijski rashodi	3,45	0,78%	0,00	0,00%	0,00%
Ukupno	441,59	100,00%	145,51	0,00%	100,00%

5. Rezultat poslovanja financijske 2017. godine

Ostvarena dobit kao razlika prihoda i rashoda za 2017. godinu prije oporezivanja iznosi 8.167,21 kn i veća je i u odnosu na ostvarenu u prethodnoj 2016. godini, a manja u odnosu na planiranu za 2017. godinu. Nakon oporezivanja neto dobit poduzeća iznosi 5.894,64 kn.

OPIS	OSTVARENJE 2016.	PLAN 2017.	OSTVARENJE 2017.	INDEKS POSLOVANJE 2016/PLAN 2016	INDEKS OSTVARENJE E 2016/2015
PRIHODI	<i>1.541.756,64 kn</i>	<i>1.553.008,00 kn</i>	<i>1.530.339,44 kn</i>	<i>0,99</i>	<i>0,99</i>
TROŠKOVI	<i>1.535.680,95 kn</i>	<i>1.536.715,68 kn</i>	<i>1.522.172,23 kn</i>	<i>0,99</i>	<i>0,99</i>
REZULTAT PRIJE OPOREZIVANJA	6.075,69 kn	16.292,32 kn	8.167,21 kn	0,50	1,34
<i>porez na dobit</i>	<i>3.148,81 kn</i>		<i>2.272,57</i>		
NETO DOBIT	2.926,88 kn		5.894,64		

4) ZAKLJUČAK

Iz svega navedenog može se zaključiti da je poduzeće Labin stan d.o.o. uspješno okončalo 2017. godinu analizirajući sve ono što je odrađeno u toku godine a vidljivo je iz financijskih pokazatelja.

Društvo je poslovnu 2017. godinu okončalo sa dobiti i uspješno je podmirivalo sve svoje obveze i bilo likvidno tijekom cijele poslovne godine.

Rezultat je to uspješne interne organizacije i odgovornosti prema preuzetim obvezama.

2017. godina bila je opet godina novog izazova, u pripremi energetske obnove prema novom modelu sufinanciranja što smo prema prvim učinjenim koracima na primjeru obnove prve tri zgrade uspješno savladali.

Godina koja je iza nas bila je priprema za odrađivanje izuzetno obimnog posla koji nam predstoji u 2018. godini.

Time se ostvaruje zadana misija i vizija poduzeća a to je trajno poboljšanje kvalitete života stanovnika Grada Labina promicanjem politike održavanja stambenih zgrada po kriterijima sigurnosti, funkcionalnosti, trajnosti, ekološka vrijednost objekata, privlačnosti i najboljeg omjera cijene i kvalitete. Cilj je u narednom periodu nastaviti započetu tradiciju poslovanja, te biti prepoznatljiv po primjeni najbolje prakse s područja održavanja stambenih zgrada.