



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO**

**Gradonačelnik**

**KLASA:** 024-01/15-01/04

**URBROJ :** 2167/01-09/01-15-2

**Poreč-Parenzo, 30. lipanj 2015.**

Na temelju članka 53. Statuta Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 2/13), članka 32. Poslovnika o radu Gradonačelnika Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 8/09) i članka 26. stavak 2. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Poreča-Parenzo za 2015. godinu ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" broj 11/14), Gradonačelnik Grada Poreča-Parenzo je donio sljedeći

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prihvaćanju Izvješća o poslovanju i financijskog izvješća trgovačkog društva Stan d.o.o. za 2014. godinu, te se sa priloženim Izvješćem dostavlja Gradskom vijeću Grada Poreča-Parenzo na razmatranje i donošenje u predloženom tekstu.

2. Na sjednici Gradskog vijeća, sva potrebna tumačenja uz Izvješće iz točke 1. ovog Zaključka dati će Alja Udovičić, direktorica trgovačkog društva Stan d.o.o.

**GRADONAČELNIK**  
Edi Štifanić

Prilog:

- Prijedlog Odluke o prihvaćanju Izvješća
- Izvješće

**DOSTAVITI:**

1. Gradskom vijeću - ovdje,
2. Stan d.o.o. - Poreč
3. Arhiva - ovdje.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD POREČ - PARENZO**  
**CITTÀ DI POREČ - PARENZO**  
**Gradsko vijeće**

**KLASA:**  
**URBROJ:**  
**Poreč-Parenzo,**

Na temelju članka 41. stavak 1. Statuta Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo", broj 2/13) i članka 26. stavak 2. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Poreča-Parenzo za 2015. godinu ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo", broj 11/14), Gradsko vijeće Grada Poreča-Parenzo, na sjednici održanoj 2015. godine, donijelo je

**ODLUKU**  
**o prihvatanju Izvješća o poslovanju i financijskog izvješća**  
**trgovačkog društva Stan d.o.o.**  
**za 2014. godinu**

**Članak 1.**

Prihvaća se Izvješće o poslovanju i financijsko izvješće trgovačkog društva Stan d.o.o. za 2014. godinu.

**Članak 2.**

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave se u "Službenom glasniku Grada Poreča-Parenzo".

**PREDSJEDNIK**  
**GRADSKOG VIJEĆA**  
**Adriano Jakus**

---

**Izveštaj o poslovanju za 2014. godinu**

---

Lipanj 2015.

**Direktor o poslovanju**

Društvo Stan d.o.o. u 100% je vlasništvu Grada Poreča. Njegova primarna djelatnost je upravljanje nekretninama. Temeljni propisi koji reguliraju upravljanje nekretninama je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj [91/96.](#), [68/98.](#), [137/99.](#), [22/00.](#), [73/00.](#), [114/01.](#), [79/06.](#), [141/06.](#), [146/08.](#), [38/09.](#), [153/09.](#) i [143/12.](#)) i Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97).

Glavni prihod društvo ostvaruje od naknade upravitelja koja se naplaćuje od zgrada koje ima na upravljanju, te se iz toga podmiruju svi troškovi poslovanja društva. U manjem dijelu se ostvaruju prihodi iz povezanih djelatnosti sa upravljanjem.

Kratko objašnjenje bilance društva:

#### **AKTIVA**

Na kontima dugotrajne imovine evidentirana je nabavka osnovnih sredstva, opreme potrebne za redovno poslovanje, te redovna amortizacija postojeće imovine.

Na kontima kratkotrajne imovine, najveći dio salda potraživanja odnosi se na naknadu upravitelja od zgrada koje ima tvrtka na upravljanju. Naplata je znatno bolja nego u prethodnim godinama jer se poboljšala naplata same pričuve.

#### **PASIVA**

Sve obveze prema dobavljačima, djelatnicima i državi uredno se podmiruju po dospijeću.

U 2014. godini broj zaposlenih u društvu je prosječno pet osoba, direktor, građevinski inženjerka koja je zaposlena umjesto građevinskog tehničara koji je otišao u mirovinu i tri djelatnice u računovodstvu i administraciji.

#### **RAČUN DOBITI I GUBITKA**

Nakon odbitka prihoda od rashoda razdoblja ostvarena je računovodstvena dobit u iznosu od 5.665,92 kn.

Poslovni prihodi u 2014. godini u odnosu na 2013. godinu su povećani u odnosu na 2014. godinu, ali ne značajno jer se neznatno povećao broj zgrada na upravljanju. Postupak povezivanja knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom dovršen je za cca. 80 % zgrada. Ovdje moram, kao i prethodne godine, istaknuti da naknada upravitelja za poslove redovne uprave iznosi 0,25 kn uvećano za PDV po m<sup>2</sup> posebnog dijela zgrade te ista nije povećana od 1999. godine, kada je društvo osnovano. Zbog sve većeg obujma posla koji se nameće Stanu d.o.o. iz zakonskih propisa, zahtjeva lokalne zajednice i vlasnika, trenutna naknada upravitelja neće biti dovoljna za pokrivanje tekućih troškova poslovanja društva te valja ozbiljno razmotriti mogućnost njenog povećanja u skladu sa uvjetima na tržištu.

U rashodima najvažniju stavku čine rashodi za zaposlene. Ostali troškovi najvećim dijelom odnose se na troškove koji proizlaze iz pružanja usluga upravitelja, kao što su softver, uredski materijal, poštarina i sl.

U prilogu ovog izvještaja nalaze se bilanca, račun dobiti i gubitka i bilješke u kojima su detaljnije opisane stavke.

## Kratki izvještaj poslovanja zgrada na upravljanju

Iako financijska izvješća zgrada nisu dio izvješća samog društva Stan d.o.o., smatram da je potrebno da se iznesu najosnovniji podaci.

Stan d.o.o. upravlja sa zgradama u Gradu Poreču, općinama Tar-Vabriga, Vrsar, Funtana i Višnjan.

Sa 31.12.2014. godine 478 zgrade (373 u 2011., 404 u 2012., 464 u 2013.) ili 269.454,18 m<sup>2</sup>(198.246,77 m<sup>2</sup> u 2011.; 217.147,46 m<sup>2</sup> u 2012.,263.622,74 m<sup>2</sup> u 2013.) ili 4.868 prostora.

Svaka zgrada ima svoj žiro-račun na kojima je ukupni saldo sa 31.12.2014. bio 8.674.720,50 kn. Zbog kontinuiranog opominjanja i provođenja prisilnih naplata suvlasnici su se disciplinirali i sada redovitiije vrše plaćanja. U tvrtki ulažemo velike napore u naplati pričuve. Šalju se opomene, sklapaju obročne otplate za građane u financijskim poteškoćama. Još uvijek je mnogo onih vlasnika koji smatraju da ih se ne tiče održavanje zajedničke imovine te da to nije njihova briga.

Za zgrade je u 2014. godini bilo plaćeno 6.305.300,33 kn troškova, od čega možemo izdvojiti:

za sanaciju krovova i ravnih terasa 845.489,22 kn, dobava, montaža i popravci PVC i aluminijske stolarije 144.547,48, fasaderski i ličilački radovi 92.231,83 kn, razni vodoinstalaterski radovi 48.724,43 kn, pražnjenje septičkih jama 44.808,40 kn, troškovi zajedničke potrošnje struje i ugradnja zajedničke rasvjete 311.181,24 kn, zajednička potrošnja vode 28.109,42, čišćenje stubišta 324.246,49 kn, protupožarna zaštita- dimnjačar, aparati, dimna vratašca i sl. 233.471,06 kn, naknada banke za održavanje računa 120.400,39 kn, dobava i popravak parafona 28.572,00 kn, dobava i ugradnja poštanskih sandučića 12.473,10 kn, deratizacija i dezinfekcija 23.284,31 kn, osiguranje zgrada 435.351,46 kn, razna održavanja 16.943,75 kn, ugradnja i održavanje zajedničkih antena 28.585,55 kn, itd.

Zgrade imaju ugovoreno 587.084,60 kn kredita što otplaćuju putem pričuve, a sklapanje ugovora po povoljnim uvjetima im je omogućio Stan d.o.o..

Prosječna pričuva koju su suvlasnici plaćali u 2014. godini bila je 3,60 kn/m<sup>2</sup> mjesečno (u 2013. godini bila je 2,42kn/m<sup>2</sup>, 2012. godini bila je 2,07 kn/m<sup>2</sup>, a prethodnih godina bila je minimum od 1,53 kn. Navedeno je rezultat povećanja svijesti suvlasnika o važnosti pričuve oko čega se jako trudimo. Veći iznos pričuve je vrlo bitan za suvlasnike jer to znači da će imati više raspoloživih sredstava za održavanje svoje zgrade.

Fiksni troškovi, kao što su naknada upravitelja, osiguranje, vatrogasni aparati i sl. ne povećavaju se ukoliko se povećava pričuva te sav novac koji suvlasnici ne potroše štedi se na računu zgrade, a štednja se može i oročiti tako da se povećaju prinosi od kamata.

## Zaključak

U 2014. godini nastavili smo provoditi sve radnje vezane za poslovanje društva, postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Posebne napore smo uložili u edukaciju suvlasnika o mjerama koje provodi Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost o povećanju energetske

učinkovitosti zgrada pa smo tako organizirali niz predavanja na tu temu, tri u Poreču, jednu u Tar, te dvije za suvlasnike u Červar Portu.

Na natječaje Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, dosad je, za sufinanciranje energetskih pregleda, izradu certifikata i projektne dokumentacije te energetske obnovu višestambenih zgrada prijavljeno ukupno radova u vrijednosti 1.564.750 kuna, od čega već je, ili će FZOEU sufinancirati 780.891 kuna.

Dvije su zgrade u Poreču, na adresama Massa Lombarda 2 i Vladimira Gortana 10, do sad prijavile sve mogućnosti sufinanciranja za energetske obnovu zgrada, prilikom čega je zgradi u ulici V.Gortana sveukupno odobreno 275.484 kuna sufinanciranja, a zgradi u ulici M. Lombarde 244.502 kuna.

Ove godine se na izradu projektne dokumentacije za izradu energetski učinkovite ovojnice prijavilo 8 zgrada, a za energetske certifikate i preglede 16 zgrada.

Sveukupna vrijednost izrade projektne dokumentacije za osam zgrada na je 160.216 kuna, a FZOEU bi izradu projektne dokumentacije sufinancirao s 158.466 kuna. Za sufinanciranje izrade energetskog pregleda i energetskog certifikata prijavilo se 16 zgrada. Sveukupna vrijednost izrade energetskog pregleda i energetskog certifikata za navedene zgrade je 105.070 kuna, od čega bi 41.978 kuna sufinancirao FZOEU.

Vrlo nam je važno, kao upravitelju, da uspijemo realizirati projekte vezane uz energetske učinkovitost jer će na taj način stanari dobiti kvalitetnije uvjete života u svojim zgradama.

Osim sufinanciranja od FZOEU, Stan d.o.o. ima ugovorenu povoljnu kreditnu liniju sa poslovno bankom, kojom se dodatno stimulira i olakšava investiranje u energetske obnovu zgrade u vidu povoljnije kamatne stope i darovnice od EBRD-a .

Ulažemo velike napore da korisnici naših usluga budu zadovoljni u zadanim okvirima koje nam postavljaju zakoni i propisi, raspoloživa novčana sredstva, broj djelatnika i sami vlasnici. Svakom od nas u tvrtci prosječno pripada 54.600 m<sup>2</sup> prostora. Ista poduzeća u Istri prosječno po jednom djelatniku imaju 18.000 m<sup>2</sup> do 32.000 m<sup>2</sup> prostora. Život u zgradi je aktivan, na dnevnoj razini dešavaju se kvarovi, sanacije, svađe među susjedima, uzurpacija prostora, bespravna gradnja i niz drugih situacija za koje vlasnici traže od svog upravitelja da ih ukloni ili riješi.

Poreč, 30.06.2015.

---

Direktor, Alja Udovičić

U prilogu:

1. Bilanca
2. Račun dobiti i gubitka
3. Bilješke uz financijsko izvješće
4. Odluka nadzornog odbora o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća i uporabi dobitka

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2014.

Obveznik: 44374442615; Stan d.o.o. za upravljanje nekretninama				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
<b>AKTIVA</b>				
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	<b>1</b>	61.461	50.400
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)</b>	<b>003</b>		0	0
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>		0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>		0	0
3. Goodwill	<b>006</b>		0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)</b>	<b>010</b>		53.544	47.221
1. Zemljište	<b>011</b>		0	0
2. Građevinski objekti	<b>012</b>		0	0
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>		46.933	41.110
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>		6.611	6.111
5. Biološka imovina	<b>015</b>		0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>		0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>		0	0
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		0	0
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>		0	0
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)</b>	<b>020</b>		7.917	3.179
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>		0	0
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>022</b>		0	0
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>023</b>		0	0
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>024</b>		0	0
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>025</b>		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>026</b>		7.917	3.179
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>027</b>		0	0
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>028</b>		0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)</b>	<b>029</b>		0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>030</b>		0	0
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	<b>031</b>		0	0
3. Ostala potraživanja	<b>032</b>		0	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>033</b>		0	0
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	<b>2</b>	744.591	871.135
<b>I. ZALIHE (036 do 042)</b>	<b>035</b>		0	0
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>		0	0
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>		0	0
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		0	0
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		0	0

5. Predujmovi za zalihe	040		0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041		0	0
7. Biološka imovina	042		0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)</b>	<b>043</b>		295.428	359.526
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044		0	0
2. Potraživanja od kupaca	045		280.038	358.377
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046		0	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047		0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		24	1.136
6. Ostala potraživanja	049		15.366	13
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)</b>	<b>050</b>		0	6.500
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051		0	0
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052		0	0
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053		0	0
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054		0	0
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056		0	6.500
7. Ostala financijska imovina	057		0	0
<b>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>058</b>		449.163	505.109
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>		0	0
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>		806.052	921.535
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		0	0
<b>PASIVA</b>				
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>		586.893	590.746
<b>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</b>	<b>063</b>	<b>3</b>	380.000	380.000
<b>II. KAPITALNE REZERVE</b>	<b>064</b>		0	0
<b>III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)</b>	<b>065</b>		0	0
1. Zakonske rezerve	066		0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	067		0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068		0	0
4. Statutarne rezerve	069		0	0
5. Ostale rezerve	070		0	0
<b>IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE</b>	<b>071</b>		0	0
<b>V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)</b>	<b>072</b>		42.585	206.893
1. Zadržana dobit	073		42.585	206.893
2. Preneseni gubitak	074		0	0
<b>VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)</b>	<b>075</b>		164.308	3.853
1. Dobit poslovne godine	076		164.308	3.853
2. Gubitak poslovne godine	077		0	0
<b>VII. MANJINSKI INTERES</b>	<b>078</b>		0	0
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	081		0	0
3. Druga rezerviranja	082		0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>		0	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085		0	0
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086		0	0
4. Obveze za predujmove	087		0	0
5. Obveze prema dobavljačima	088		0	0



6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		0	0
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090		0	0
8. Ostale dugoročne obveze	091		0	0
9. Odgođena porezna obveza	092		0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	<b>4</b>	219.159	261.989
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095		0	0
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096		0	0
4. Obveze za predujmove	097		0	0
5. Obveze prema dobavljačima	098		17.211	22.087
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		0	0
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100		0	0
8. Obveze prema zaposlenicima	101		31.575	52.061
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102		52.607	71.584
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103		0	0
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104		0	0
12. Ostale kratkoročne obveze	105		117.766	116.257
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>		0	68.800
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>		806.052	921.535
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		0	0
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>				
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>				
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109		0	0
2. Pripisano manjinskom interesu	110		0	0

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
za razdoblje 01.01.2014. do 31.12.2014.

**Obrazac  
POD-  
RDG**

<b>Obveznik: 44374442615; Stan d.o.o. za upravljanje nekretninama</b>				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	<b>5</b>	982.460	1.124.094
1. Prihodi od prodaje	112		982.129	1.124.019
2. Ostali poslovni prihodi	113		331	75
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	<b>6</b>	819.313	1.121.445
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		0	0
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116		159.187	273.381
a) Troškovi sirovina i materijala	117		28.819	29.951
b) Troškovi prodane robe	118		0	0
c) Ostali vanjski troškovi	119		130.368	243.430
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120		536.761	693.939
a) Neto plaće i nadnice	121		330.860	417.566
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122		135.078	176.616
c) Doprinosi na plaće	123		70.823	99.757
4. Amortizacija	124		16.816	35.469
5. Ostali troškovi	125		85.769	97.572
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126		0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		0	0
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128		0	0
7. Rezerviranja	129		0	0
8. Ostali poslovni rashodi	130		20.780	21.084
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	<b>5</b>	2.751	3.139
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132		0	0
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133		2.751	3.139
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134		0	0
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135		0	0
5. Ostali financijski prihodi	136		0	0
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	<b>6</b>	25	122
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138		0	0
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139		25	122
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140		0	0
4. Ostali financijski rashodi	141		0	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>		0	0
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>		0	0
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>		0	0
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>		0	0
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>		985.211	1.127.233
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>		819.338	1.121.567
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>		165.873	5.666
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149		165.873	5.666

2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150		0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>		1.565	1.813
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	<b>7</b>	164.308	3.853
1. Dobit razdoblja (149-151)	153		164.308	3.853
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154		0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>				
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155		0	0
2. Pripisana manjinskom interesu	156		0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>				
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>			
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159		0	0
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160		0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161		0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162		0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163		0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164		0	0
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165		0	0
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>		0	0
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)</b>	<b>167</b>		0	0
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>		0	0
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>				
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169		0	0
2. Pripisana manjinskom interesu	170		0	0

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

## **BILJEŠKE UZ FINANIJSKA IZVJEŠĆA ZA 2014. GODINU**

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

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

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

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

### **BILANCA NA DAN 31.12.2014. GODINE**

#### **Bilješka 1. Dugotrajna imovina**

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

Materijalna imovina iskazuje se po trošku nabave, amortizira po redovnim - zakonom propisanim stopama amortizacije linearnom metodom, te se trošak amortizacije knjiži kao trošak razdoblja. Stanje i promjene na dugotrajnoj materijalnoj imovini prikazujemo na slijedeći način:

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

## Bilješka 2. Kratkotrajna imovina

Struktura kratkotrajne imovine je slijedeća:

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

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

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

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

## Bilješka 3. Temeljni kapital

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

## Bilješka 4. Kratkoročne obveze

Struktura kratkoročnih obveza je slijedeća:

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

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

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

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

## RAČUN DOBITI I GUBITKA

### Bilješka 5. Poslovni i financijski prihodi

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

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

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

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

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

### Bilješka 6. Poslovni i financijski rashodi

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

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

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

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

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

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

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

#### **Bilješka 7. Dobit ili gubitak razdoblja**

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

Poreč, 19.03.2015. godine

Direktor:

Alja Udovičić

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

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

Točka I.

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

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

Točka II.

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

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

Točka III.

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

Predsjednik Nadzornog odbora

Marino Poropat

