



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Križme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine

Osijek, 07.06.2022. godine



S A D R Ž A J

1. OPĆI PODACI	3
2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2021. GODINU.....	9
2.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA.....	10-13
2.2 BILANCA.....	13-17
3. ZAKLJUČAK.....	18
4. PRILOZI.....	19-27



1.OPĆI PODACI

1.1.OSNIVANJE DRUŠTVA

Odlukom Gradskog vijeća Grada Osijeka o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. listopada 1997. godine i Izjavom o osnivanju od 27. studenog 1997. godine, Grad Osijek osnovao je **Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek**.

Izjava o osnivanju je pravni akt za Trgovački sud u Osijeku koji donosi 5. prosinca 1997., 28. rujna 1998., 21. travnja 2015. i 30. lipnja 2017. godine Rješenje o upisu u sudski registar (promjena u predmetu poslovanja – djelatnosti).

Navedenom Izjavom i sudskim rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku je utvrđeno:

1. Tvrтka (naziv) i sjedište – Zavod za stanovanje društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Osijeku, Franje Krčme 18. (u nastavku teksta Zavod)

2. Predmet poslovanja – djelatnosti:

- upravljanje nekretninama sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- poslovi u svezi najma stanova sukladno odredbama Zakona o najmu stanova
- poslovanje nekretninama
- pravni poslovi
- arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo i tehničko savjetovanje
- poslovi u svezi sa stambenom štednjom
- druge djelatnosti u svezi s unapređenjem stanovanja
- građenje, projektiranje i nadzor
- razrada arhitektonskih nacrta (izvedbeni nacrti, detalji, razne sheme za druge projektantske tvrtke), te snimanje postojećeg stanja objekta
- izrada geodetskih podloga i elaborata, te izrada parcelacijskih elaborata
- kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova.

3. Temeljni kapital – Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek iznosi **150.000,00 kuna**.

4. Organi Društva – **Skupština** s jednim članom, **Nadzorni odbor** s tri člana, **Uprava društva** koja se sastoji od jednog člana – **direktora**.

5. Trajanje društva – Zavod je osnovan na neodređeno vrijeme, a prestaje s radom odlukom osnivača ili na način utvrđen zakonom.



1.2.IDENTITET DRUŠTVA

Sukladno **Zakonu o nacionalnoj kvalifikaciji djelatnosti (NKD)**, a temeljem obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u Državnog Zavoda za statistiku, utvrđena je djelatnost Zavoda:

- **upravljanje nekretninama**, uz naplatu ili po ugovoru – brojčana oznaka podrazreda – **6832**
- osobni identifikacijski broj - **00505486048**
- matični broj poslovnog subjekta – **1330047**

Primjenom Rješenja Ministarstva financija – Porezne uprave, Područnog ureda i Ispostave Osijek od 24. prosinca 1997. godine Zavod je obveznik poreza na dodanu vrijednost (PDV) od 01. siječnja 1998. godine.

Novčana sredstva Zavoda **deponirana** su kod **Privredne banke Zagreb, Zagrebačke banke d.d. Zagreb, OTP banke te KentBank-e** gdje se obavlja i **platni promet putem otvorenih računa**:

1. Novčana sredstva Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek

PBZ Zagreb HR6623400091100164699

Zagrebačka banka HR1823600001102303584

OTP banka HR9824070001100436420

KentBank HR0541240031127001541

2. Novčana sredstva pričuve Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek

OTP banka HR3724070001300316300

3. Novčana sredstva za posebne namjene za pričuvu građana u OTP, PBZ i Kent banci

4. Novčana sredstva otkupa društvenih stanova – obročna otpłata

OTP banka HR5124070001500317438

Društvo posluje sukladno odredbama **Zakona o trgovackim društvima**.

Za potrebe informiranja korisnika usluga o finansijskom stanju i poslovanju zgrada aktiviran je **web portal** tvrtke (www.zavodzastanovanje.hr) te **Facebook** stranica Zavoda na kojoj se dijeli i povećava vidljivost



sadržaja sa web portala. Na web portalu omogućili smo korisnicima usluga uvid u stanje pričuve (financijsku rekapitulaciju zgrade, zaduženja i uplate suvlasnika te specifikaciju troškova). Aktivan je zaseban **YouTube** kanal na kojem je moguće pratiti mjesecne vijesti Zavoda, a pokrenut je i digitalni newsletter te časopis "Stanovanje" putem kojih se distribuiraju vijesti iz domene upravljanja zgradama, kreditnim aranžmanima i iskustvima korisnika usluga.

Na taj način poslovanje društva je transparentno i dostupno krajnjim korisnicima.

Osobna komunikacija putem telefona:

- ured uprave **031/ 209-707**
- centrala **031/ 209-700** i fax **031/ 209-822**

1.3. ZAPOSLENICI DRUŠTVA

Zavod je na dan 31.12.2021. imao 37 zaposlenih **djelatnika** čija su radna mjesta i opis poslova sastavni dio tri službe: **Tehnička služba, Služba financija i računovodstva te Služba pravnih, kadrovskih i općih poslova**, te radno mjesto – **pomoćnik direktora**.

Prosjek plaća djelatnika prema stručnoj spremi bez Uprave za 2021. je:

STRUČNA SPREMA	Broj zaposlenih	Prosječna bruto plaća (u kn)	Prosječna neto plaća (u kn)
VSS	10	9.303	6.782
VŠS	5	7.839	5.828
SSS	20	5.941	4.544
KV	2	4.902	3.854

1.4. POSLOVNO USMJERENJE DRUŠTVA

Zavod je vodeći upravitelj nekretninama na području grada Osijeka, Osječko-baranjske županije te istoka Hrvatske. **Tvrtka posluje na tržištu i ostvaruje pozitivne poslovne rezultate** kao predvodnik u stručnosti zaposlenika, te usluga koje pruža.

U sustavu upravljanja sa 31.12.2021. godine je 1.627 ulaza sa 20.176 stambenih i stambeno-poslovnih prostora ukupne površine oko 1.146.617,89 m².

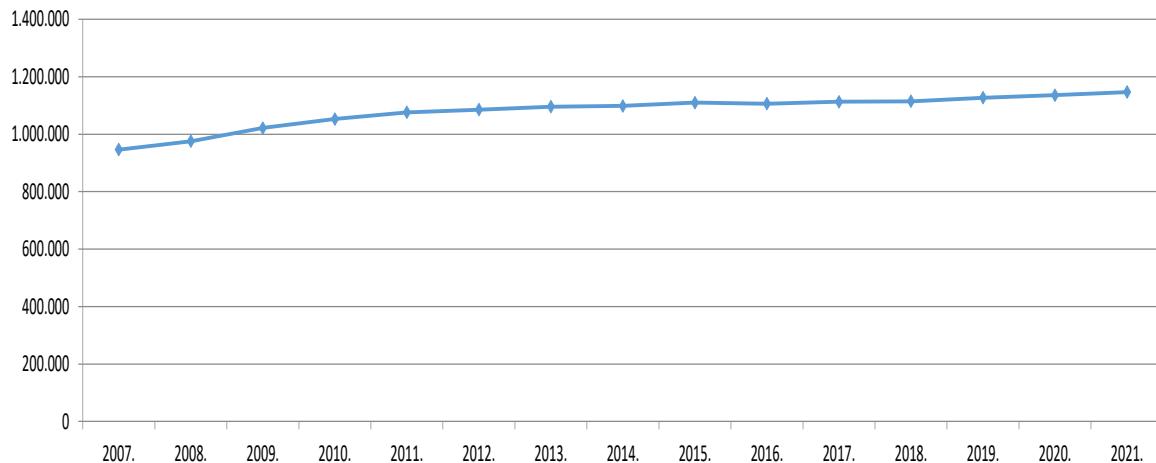
Ako se promatra vremensko razdoblje (2007.-2021.g.), Zavod je postigao rast površina stambenih i stambeno-poslovnih prostora za 21% .



STAMBENI FOND

(u m²)

2007. - 2021.



Zavod je **dosljedan** u svojoj **primarnoj** djelatnosti, poslovima redovite i izvanredne uprave, obračunu i naplati sredstava zajedničke pričuve kroz naknadu za upravljanje nekretninama.

Jedan od temelja poslovanja je **povećanje efikasnosti naplate** sredstava zajedničke pričuve koja za godišnje obračunsko razdoblje 2021. godine iznosi 92%.

1.4.1. Projekt kreditiranja obnove stambenih zgrada

Značajan segment poslovanja Zavoda predstavlja **projekt kreditiranja** obnove pročelja, krovova i zajedničkih uređaja u zgradama (dizala) što su suvlasnici u velikom broju prepoznali i pristupili realizaciji kredita.

Kredit je do deset godina, bez jamaca, hipoteke, police životnog osiguranja, zadužnica, mjenica itd. U skladu sa sporazumom Osječko kamatnu stopu, a razliku do punog iznosa kamate plaćaju suvlasnici zgrade. -baranjska županija (2%) i Grad Osijek (1%) subvencioniraju

Od pokretanja projekta do kraja 2018.g. odobreno je 469 kredita obnove pročelja, krovova, te rekonstrukcije dizala u ukupnoj vrijednosti radova iznad 65.500.000 kuna, te je prosječna vrijednost ugovorenog kredita veća od 200.000,00 kuna. U 2021. godini putem kreditnih linija u tri poslovne banke



za 28 stambenih zgrada je plasirano 2.551.056 kuna kreditnih sredstava, koja su korištena za obnove pročelja, krovova i izrade prjekata energetske obnove.

Putem javnog poziva **Fonda za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost** završena su 22 projektna prijedloga energetske obnove zgrada na upravljanju kod Zavoda za stanovanje, putem kojih su obnovila pročelja, krovovi i stolarija. Suvlasnici su na taj način ostvarili do čak 60 posto bespovratnih sredstava ukupne vrijednosti radova energetske obnove.

Energetska obnova zgrada doprinosi smanjenju potrošnje energije, zaštiti okoliša i smanjenju emisija štetnih plinova, financijskoj uštedi za krajnjeg korisnika, povećanju standarda života, produljenju životnog vijeka zgrada te povećanju vrijednosti nekretnine.

U sklopu projekta energetske obnove Zavod je provodio prezentacije na kojima je suvlasnike upoznavao sa potrebnom dokumentacijom za prijavu na natječaj te dobrobitima energetske obnove. Također smo pomogli suvlasnicima zgrada prilikom prijave na natječaj, proveli javnu nabavu te pomogli pri realizaciji najpovoljnijih uvjeta kreditiranja na tržištu za preostale iznose investicija koje ne pokriva subvencija.

Vrijednost radova energetske obnove putem **Fonda za zaštitu okoliša i energetsku učinkovitost** iznosi oko **30.000.000** kuna, od kojih je Fond bespovratno izdvojio **60%** iznosa.

Između ostalog, navedenom poslovnom uslugom Zavod je privukao vlasnike nekretnina u novoizgrađenim objektima i od drugih upravitelja.

U 2021. godini **21 zgrada**, ukupne površine **16.798 m²** povjerilo je svoju nekretninu Zavodu na upravljanje.

1.4.2. Obavljanje poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom

Kako u prethodnom tako i u slijedećem razdoblju očituje se važnost Ugovora o obavljanju poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom koji su sklopili Grad Osijek i Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek. **Ugovor** za 2021. godinu je zaključen 29. ožujka 2021. godine.

Ugovorne strane ovim ugovorom uređuju medusobna prava i obveze u pogledu poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom, u ime i za račun Grada Osijeka, a sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.



Ugovorom se regulira cijena za obavljeni posao (5% od naplaćenog iznosa prihoda od prodaje gradskih stanova na obročnu otplatu uvećanu za iznos PDV-a).

Mjesečna isplata će se vršiti sukladno planiranim finansijskim sredstvima Naručitelja (Grad) i stvarno naplaćenim prihodima od strane Pružatelja usluga (Zavod), a najviše do ukupnog **godišnjeg iznosa 199.999,99 kuna** bez PDV-a.

Predmet poslovanja u 2021. godini je **nastavak aktivnosti** u primjeni **Sporazuma o prijenosu Ugovora između Hypo Alpe Adria Consultants d.o.o. Zagreb, Podružnica Osijek i Zavoda ; Ugovora o obavljanju poslova prodaje stanova** na kojima postoji stanarsko pravo s tvrtkama brisanim iz sudskog registra.

Hypo Alpe-Adria Consultants kao pravni slijednik Slavoning d.o.o. je u ime i za račun za dvadesetak tvrtki u Osijeku, sklopio ugovore o kupoprodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo za oko 600 stanova. Ugovori su sklopljeni temeljem tada važećeg Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo s obročnom otplatom na kredit. Prema navedenom sporazumu Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek postaje nositelj svih prava i obveza iz ugovora od 01. travnja 2007. godine i obavlja poslove naplate rata za stanove prodane na obročnu otplatu kupcima koji su imali stanarsko pravo.

Sa tvrtkama i ustanovama za koje Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek obavlja ove poslove potpisani je sporazum o prijenosu ugovora.

1.4.3. Etažiranje i povezivanje

Zavod provodi postupak etažiranja odnosno utvrđivanja vlasničkog udjela u zajedničkoj nekretnini, sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama, za što postoji stručan kadar unutar Tehničke službe.

Zavod je upravitelj koji nastoji zadovoljiti postojeće i privući buduće korisnike ne samo kvalitetnim radom već i točnom dokumentacijom te promptnom obradom knjigovodstvenog stanja zgrada, a temeljem zakonskog ovlaštenja iz Zakona o vlasništvu štiti imovinu svojih korisnika.

Visoki standard je ključan aspekt usluga koja se pruža kupcima – suvlasnicima nekretnina na upravljanju u Zavodu za stanovanje d.o.o. Osijek.



2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2021. GODINU

Sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima propisano je da se, osim temeljnih finansijskih izvješća, mora sastaviti i izvješće o stanju društva za Skupštinu društva, što je predmet analize ovog finansijskog izvješća.

Finansijsko izvješće za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2021. godine, sadržaj, opseg i način sastavljanja utvrđeni su Zakonom o računovodstvu, te Hrvatskim standardima finansijskog izvješćivanja za male i srednje poduzetnike. Primjenom propisa i načela Zakona o računovodstvu omogućen je nadzor namjenskog korištenja novca (sredstava) jer je razdvojena ukupna djelatnost u zasebne računovodstvene cjeline evidentiranja imovine, dugova (obveza), izvora financiranja, salda Društva (Bilanca), prihoda i rashoda (izdataka) i finansijskog rezultata (Račun dobiti i gubitka).

Zavod je **aktivni sudionik** u ostvarenju programa **financiranja poticajnih kredita** za obnovu zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (pročelja, krovovi, dizala i drugo). U općem dijelu izvješća obrađen je ovaj segment poslovanja.

Ova **poslovna strategija** se pokazala **višestruko učinkovita**. Veliki broj suvlasnika je svoju nekretninu prelaskom od drugih upravitelja povjerio Zavodu na upravljanje.

Ekonomski učinak je postignut iznosom naknade za upravljanje **od 5.674.228 kune**, te prihodima od usluga u iznosu od **540.199 kuna**. U općem dijelu izvješća slijedi detaljniji prikaz.

Efikasnost poslovanja Zavoda u 2021. godini u pravilu prati ulaganje, odnosno financiranje u interesu poticanja već spomenutih aktivnosti.

Iz temeljnih finansijskih izvještaja (Račun dobiti i gubitka, Bilanca, Bilješke uz finansijski izvještaj) prikazuje se cjelokupna slika poslovanja i druge informacije.

Sukladno tome slijedi analiza Računa dobiti i gubitka za 2021. godinu u tabelarnom i grafičkom obliku.



2.1.RAČUN DOBITI I GUBITKA

- POSLOVNI PRIHODI**

Poslovni prihodi u 2021. godini u iznosu od **6.214.427 kn**, sastoje se od prihoda od prodaje u iznosu **5.674.228 kn**, te ostalih poslovnih prihoda u iznosu od **540.199 kn**:

POSLOVNI PRIHODI (u kn)	2021.	2020.
Prihodi od prodaje	5.674.228	5.758.748
Ostali poslovni prihodi	540.199	574.568
Ukupno	6.214.427	6.333.316

U 2021. i 2022.g. u strukturi ostalih prihoda značajnija stavka je prihod od primljene subvencije Grada Osijeka u iznosu **500.000 kn**, koja je odobrena kao potpora redovnom poslovanju (u 2022. kao potpora u gospodarskim uvjetima uzrokovanim pandemijom COVID-19). Ostali poslovni prihodi čine odobrenja od dobavljača, refundacije od mobilne telefonije i refundacija dijela troškova od Grada.

Prihodi od prodaje u 2021. godini u iznosu od **5.674.228 kn** čine prihodi iz osnovne djelatnosti sa **4.524.177 kuna**, te prihodi od usluga u iznosu od **1.150.051 kuna**:

PRIHODI OD PRODAJE (u kn)	2021.	2020.
Naknada za upravljanje nekretninama	4.524.177	4.470.672
Usluge	1.150.051	1.288.075

- POSLOVNI RASHODI**

Poslovne rashode u iznosu od **6.214.809 kn** s udjelom od **65,45 %** čine troškovi osoblja, te ostali troškovi sa **34,55%**:

POSLOVNI RASHODI (u kn)	2021.	2020.
Materijalni troškovi	1.188.691	1.434.374
Troškovi osoblja	4.067.634	3.988.957
Amortizacija	30.320	108.427
Ostali troškovi	594.007	613.033
Vrijednosno usklađenje od kupaca	187.576	108.199
Ostali poslovni rashodi	146.581	27.728
Ukupno	6.214.809	6.280.718



Materijalni troškovi u 2021. godini sudjeluju sa **19,13%** unutar strukture poslovnih rashoda, te iznose **1.188.692 kn:**

MATERIJALNI TROŠKOVI (u kn)	2021.	2020.
Izravni troškovi uplatnice	42.620	43.883
Uredski troškovi	98.888	142.397
Sitni inventar i sl.	13.597	7.574
Električna energija	82.192	81.518
Tel. i poštanski troškovi	108.348	124.379
Usluge studentskog servisa	207.593	209.821
Održavanje opreme i programa	255.545	262.280
Registracija vozila	1.656	1.683
Usluga najma	81.215	83.108
Usluge promidžbe	145.400	223.203
Usluge reprezentacije	54.315	132.786
Usluge (intelekt.usluge i sl. usluge)	51.009	86.130
Komunalne usluge	28.862	29.065
Oglasni i ostale usluge	17.452	6.546
Ukupno	1.188.692	1.434.373

Troškovi osoblja u 2021. godini iznosili su **4.067.634 kn**, od čega troškovi poreza i doprinosa iz plaće iznose **875.084 kn**, a doprinosi na plaće **564.917 kn**. Broj zaposlenih na dan 31.12.2021. je **37**.

Na veći iznos troškova plaća utječe plaća bivšem direktoru Društva, za razdoblje od prestanka mandata do kraja otkaznoga roka u iznosu 68 tis kn (isplaćena u 2021.g.), te obračunata otpremnina u iznosu 21 tis kn koja je isplaćena u 2022. g.

Troškovi amortizacije sudjeluju u strukturi ukupnih troškova od **6.227.095 kn sa 0,49%**, a iznose **30.320 kn**. Detaljan pregled obračunate amortizacije po pojedinim skupinama sredstava je u sljedećoj tabeli

Pozicija	2020.	2021.
- Amortizacija nemat.imovine	51.155	17.502
- Amortizacija materijalne imovine	57.272	12.818
Ukupno troškovi amortizacije	108.427	30.320

Na temelju t. 6.49. HSFI-ja 6 trgovačko društvo preispitalo je vijek uporabe ukupne dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine te je utvrdilo novi vijek uporabe dugotrajne imovine. Slijedom procjene vijeka trajanja imovine donesena je odluka o smanjenju postojećih amortizacijskih stopa za skupine imovine koje su niže specificirane. Smanjene godišnje amortizacijske stope su u primjeni počevši od 1.1.2021.godine.

Pregled procijenjenog vijeka trajanja imovine i usporedba amortizacijskih stopa prije i nakon donošenja odluke o smanjenju postojećih amortizacijskih stopa temeljem procjene vijeka trajanja imovine je dana u nastavku:



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krčme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

Amortizacijska skupina	Grupe dugotrajne imovine	Postojeći vijek trajanja imovine i amortizacijske stope u primjeni		Procjena novog vijeka trajanja imovine i amortizacijske stope	
		Vijek trajanja (godine)	Godišnja amortizacijska stopa	Vijek trajanja (godine)	Smanjena godišnja amortizacijska stopa
01	Nematerijalna imovina - patenti, licencije, koncesije, izdatci za razvoj, zaštitni znak, know-how i ostala slična prav	4	25%	13	8%
02	Računalni programi-softver	2	50%	10	10%
03	Fotokop.,telef., klime, kamere, hladnjaci i kav.aparat	4	25%	13	8%
05	Ostala imovina	2	50%	10	10%
04	Računala, mobiteli, printeri	4	20%	10	10%
06	Alati, mjerni instrumenti, police	4	25%	10	10%

Efekt promjene amortizacijskih stopa je **niže obračunata amortizacija za 95.179 kn u 2021.godini.**

Ostali troškovi iznose **594.007 kn**, te imaju **9,54%** učešća u ukupnim troškovima od **6.227.095 kn**, a čine sljedeće:

OSTALI TROŠKOVI (u kn)	2021.	2020.
Dnevnice i putni troškovi	98.005	113.473
Nadoknade troškova, darovi i potpore	248.668	227.725
Nadoknade čl. Nadzornog odbora	96.795	106.203
Premija osiguranja	15.903	15.998
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	27.556	23.705
Doprinosi, članarine, HRT i sl.davanja	26.627	32.220
Seminari, časopisi i priručnici	80.453	48.349
Sistematski pregledi	0	45.360
Ukupno	594.007	613.033

Ostali poslovni rashodi u 2021.g. su znatno viši od ostvarenih 2020.g. budući su u 2021.g., uz standardne rashode u vidu darova i sponzorstva te troškova naknadnih popusta i sl., na ovoj stavci evidentirani i troškovi preuzetih obveza prema dobavljačima iz ugovora temeljem energetske obnove u iznosu 107.086 kn te neamortizirana vrijednost rashodovane imovine u vrijednosti 2.997 kn.

Pozicija	2020.	2020.
- Trošk.naknadnih popusta, reklamacija i sl.	14.408	17.497
- Darovi i sponzorstva	13.320	19.000
- Neamortizirana vrijednost rashodovane imovine	-	2.997
- Troškovi preuzetih obveza iz ugovora-energetska obnova	-	107.086
Ukupni poslovni rashodi	27.728	146.581



- NETO PRIHODI (RASHODI) FINANCIRANJA**

Financijski prihodi u 2021. godini iznosi 319 kn, dok financijski rashodi iznose 12.286 kn što čini **neto negativan financijski rezultat -11.967 kn** kao i u 2020.godini (neto rashodi -2.339 kn).

- DOBIT RAZDOBLJA**

Nakon odbitka ukupnih rashoda od **6.227.095 kn** od ukupnih prihoda **6.214.746 kn** ostvaren je **gubitak Društva 12.349 kn** u 2021. godini. Obračunati porez na dobit u 2021. godini je **0 kn**. Neto gubitak iznosi **12.349 kn**. Obračun poreza na dobit za 2021.g. je dan u nastavku:

Pozicija	2021.	2020.
- Ukupni prihodi	6.214.746	6.334.412
- Ukupni rashodi	6.227.094	6.284.153
Gubitak/Dobit prije oporezivanja	-12.349	50.259
- 50% troškova reprezentacije	27.158	66.393
- Iznos nepriznatih troš.osobni prijevoz	29.722	33.349
- Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca i otpis	239.638	108.199
Ukupno uvećanja porezne osnovice	296.519	207.940
- Potpore u slučaju posebnih okolnosti	-	500.000
- Državna potpora za obrazovanje	21.860	54.075
Ukupno smanjenja porezne osnovice	21.860	554.075
Porezna dobit/gubitak	262.310	-295.875
Porezni gubitak za prijenos	33.564	295.875

Pregled neiskorištenih prava na prijenos poreznog gubitka prema godinama nastanka je dan u nastavku:

Dogadjaj	Preneseni gubitak	Dobit u poslovnoj godini	Gubitak u poslovnoj godini	Prijenos gubitka u sljedeće porezno razdoblje
Godina	2020.	-	-	295.875
Porezno razdoblje	2021.	295.875	262.310	-
				33.565

- POKAZATELJI POSLOVANJA**

Neto rezultat 2021.g. je u najvećoj mjeri određen ostvarenom razinom prihoda i rashoda u prvoj polovici godine. Učinci poduzetih mjera štednje od 26.07.2021. (od kojih je najveći efekt vidljiv na troškovima promidžbe, reprezentacije i uredskih troškova) pozitivno su utjecale na rezultat iz redovnog poslovanja.

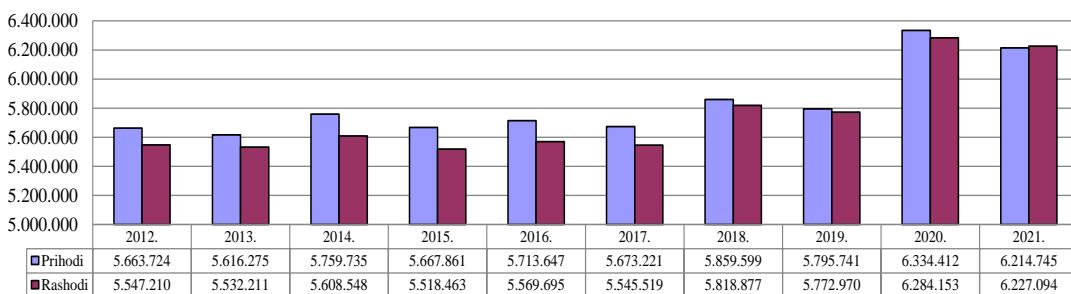


Unatoč tome, niža razina prihoda (prvenstveno prihodi od etažiranja) uz povećane redovne poslovne rashode te preuzete obveze temeljem ugovora o energetskoj obnovi u iznosu 107.086 kn i troškovi vrijednosnog usklađenja u iznosu 187.576 kn (koji zajedno iznose 59% prihodovane potpore Grada Osijeka) su u konačnici rezultirali neto gubitkom za 2021.g. u iznosu 12.349 kn.

Iz razloga namjere realnog prikaza potraživanja donesena je odluka da se izvrši vrijednosno usklađenje potraživanje od svih dužnika koji u roku dužem od 90 dana nisu izvršili plaćanje obveza. Navedena potraživanja nisu isknjižena, evidentirana su na kontu 129 u bilanci društva i bit će prihodovana po okončanju postupka naplate.

Iako su primljene potpore od Grada Osijeka (u iznosu 500.000 kn u 2020.g. i 2021.g.) značajno doprinijele stabilizaciji poslovanja i rezultata u promatranom razdoblju, stabilnost **poslovanja se prvenstveno odražava u činjenici** je u 2021. godini kao i u prethodnim godinama najveći dio prihoda (72,8%) ostvaren temeljem osnovne aktivnosti - djelatnosti.

PRIHODI I RASHODI
2012.-20201 (u kn)



Prihodi iz redovnog poslovanja – upravljanje i poslovi vezani uz nekretnine (održavanje, kreditiranje, etažiranje i dr.) **čine glavninu prihoda** što doprinosi kompetentnosti Zavoda u ovom vidu djelatnosti.

Proizvodnost rada kao pokazatelj iz finansijskog izvješća Računa dobiti i gubitka se mjeri veličinom ukupnog prihoda po zaposlenom koji u 2021. godini iznosi 167.966 kn.



2.2.BILANCA

Na temelju zadržane dobiti iz prethodnog razdoblja od **1.152.355 kn** i gubitka 2021. godine od **12.3499 kn**, zadržana dobit s 31.12.2021. godine iznosi **1.202.603 kn** a ukupan kapital sa temeljnim kapitalom **1.352.603 kn**

Cjelokupna imovina Zavoda u 2021. godini, iskazana je kroz slijedeće:

- **DUGOTRAJNA IMOVINA**

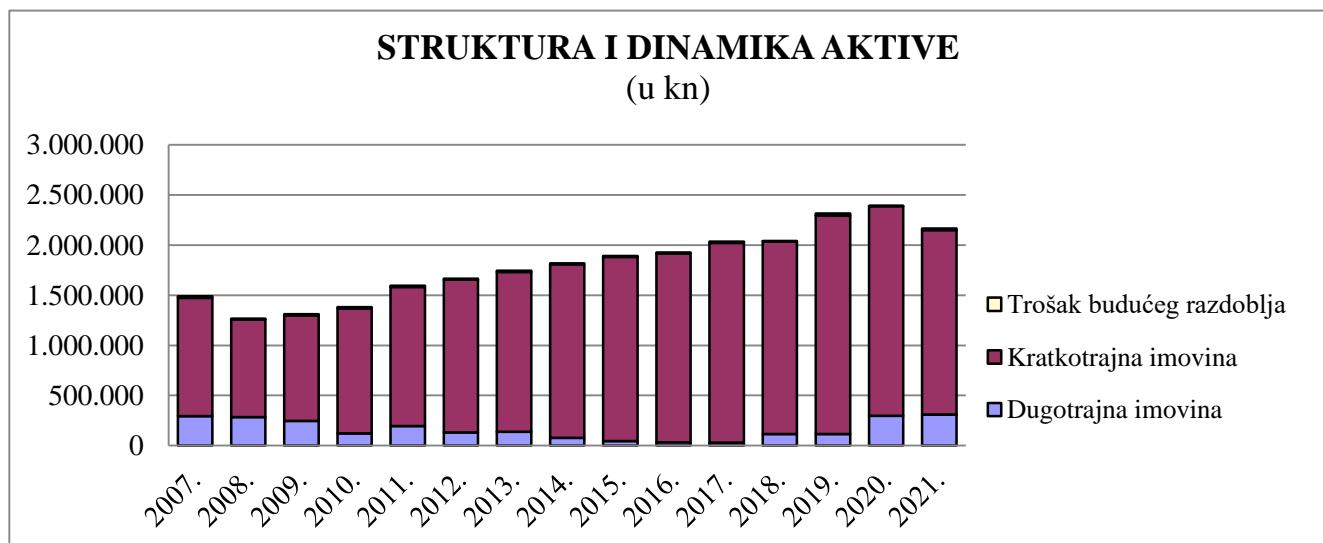
Društvo na dan 31.12.2021. godine ima iskazanu **dugotrajnu imovinu** u ukupnom iznosu **od 309.005 kn**.

- **KRATKOTRAJNA IMOVINA**

Kratkotrajna imovina na dan 31.12.2021. godine iznosi ukupno **1.842.468 kn** sa ukupnim zalihamama u iznosu od 0 kn, ukupnim potraživanjima od **768.861 kn**, te ukupnim novcem u banci i blagajni u iznosu od **1.073.607 kuna**.

- **UKUPNA AKTIVA**

Ukupna imovina Društva s 31.12.2021. godine iznosi **2.164.493 kn** od čega je dugotrajna imovina **309.005 kn**, kratkotrajna imovina **1.842.468 kn**, te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunatih prihoda u iznosu od **13.020 kn**. Na smanjenje kratkotrajne imovine utječe i provedeni ispravci vrijednosti od kupaca.



- **KAPITAL I REZERVE**



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Križme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

Ukupni kapital i rezerve (glavnica) na dan 31.12.2021. godine iznose **1.352.603 kn**, a čine ih upisani temeljni kapital u iznosu 150.000 kuna, zadržana dobit od **1.214.952** kuna, te gubitak poslovne godine u iznosu od **12.349** kuna.

- **DUGOROČNE OBVEZE**

Zavod nema iskazanih dugoročnih obveza.

- **KRATKOROČNE OBVEZE**

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2021. godine **u iznosu 804.968 kn** sudjeluju sa **37%** unutar strukture pasive najvećim dijelom sadržane u obvezama prema zaposlenima u iznosu od 237.011 kn, obvezama za poreze, doprinose i članarine 236.314 kn, obvezama prema dobavljačima u iznosu od 29.071 kn, te ostalim kratkoročnim obvezama 301.725 kn.

Povrat sredstava Novi Design u pričuvu u iznosu 172.996 je izvršen u prosincu 28.12.2021. Što je utjecalo na ukupno smanjenje kratkoročnih obveza..

- **UKUPNO – PASIVA**

Ukupna pasiva Zavoda na dan **31.12.2021.** godine iznosi **2.164.493 kn**, a sastoje se od kapitala i rezervi u iznosu od **1.352.603 kn**, kratkoročnih obveza u iznosu od **804.968 kn** te prihoda budućeg razdoblja u iznosu od **6.922. kn**. Zastupljenost **kapitala i rezervi** u ukupnoj pasivi je **62,49%**.

- **POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA**

Relevantni **pokazatelji zaduženosti** prilikom izrade finansijskog izvješća Zavoda su: koeficijent zaduženosti, koeficijent vlastitog financiranja, te koeficijent financiranja.

► **Koeficijent zaduženosti** kao omjer ukupnih obveza i ukupne imovine iznosi **37%**. U promatranom razdoblju svoju imovinu Zavod financira obvezama u iznosu od **62%**.

► **Koeficijent vlastitog financiranja** kojeg čini omjer kapitala i rezervi (glavnice) i ukupne imovine iznosi **62,49%**.

► **Koeficijent financiranja** (omjer ukupnih obveza te kapitala i rezervi (glavnice) iznosi **60%**).

Analizom poslovanja Zavoda kroz **pokazatelje aktivnosti** korišteni su koeficijent obrta ukupne imovine i koeficijent obrta kratkotrajne imovine.

► **Koeficijent obrta ukupne imovine** nam daje podatak o tome koliko prihoda daje jedna kuna ukupne imovine. Društvo je uspješnije što je ovaj pokazatelj veći, tj. da jedna kuna imovine donosi što veći



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Križme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

prihod. Računali smo ga kao omjer ukupnih prihoda i ukupne imovine te isti za Zavod (u 2021. godini iznosi **2,87**).

► **Koeficijent obrta kratkotrajne imovine**, kao omjer ukupnih prihoda i kratkotrajne imovine, je pokazatelj koji daje informaciju o tome koliko jedna kuna kratkotrajne imovine donosi ukupnog prihoda u promatranom razdoblju. Isti za Zavod u promatranom razdoblju iznosi **3,3**, a što je veći, to je uspješnije poslovanje s kratkotrajanom imovinom.

Nužan preduvjet dugotrajnog ostvarivanja dobiti, te poslovnog uspjeha je **likvidnost poslovanja** koja pokazuje sposobnost društva da podmiri svoje dospjele obveze u roku, a analizira se putem četiri pokazatelja: **Koeficijent tekuće likvidnosti**, **Koeficijent ubrzane likvidnosti**, **Koeficijent trenutne likvidnosti** i **Koeficijent financijske stabilnosti**

Opis	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Kapital i rezerve	1.177.543	1.272.729	1.302.355	1.314.693	1.364.952	1.352.603
Novac u banci i blagajni	785.868	758.669	495.842	654.600	941.697	1.037.607
Finacijska imovina	0	0	9.159	0	0	0
Potraživanja	1.087.062	1.225.085	1.408.979	1.512.658	1.148.021	768.861
Zalihe	11.200	10.820	7.955	11.744	0	0
Kratkotrajna imovina	1.884.130	1.994.574	1.921.934	2.179.002	2.091.670	1.842.468
Dugotrajna imovina	32.036	28.650	115.620	151.661	297.903	309.005
Kratkoročne obveze	745.037	755.972	732.793	1.035.570	1.024.214	804.968
Dugoročne obveze	0	0	0	0	0	0
Koeficijent tekuće likvidnosti	2,53	2,64	2,62	2,10	2,04	2,29
Koeficijent ubrzane likvidnosti	2,51	2,62	2,61	2,09	2,04	2,29
Koeficijent trenutne likvidnosti	1,06	1	0,67	0,63	0,92	1,29
Koeficijent financijske stabilnosti	0,03	0,02	0,08	0,12	0,12	0,14



3. Z A K L J U Č A K

- U sustavu upravljanja sa 31.12.2021. godine je 1.627 ulaza sa 20.176 stambenih i stambeno-poslovnih prostora ukupne površine oko **1.146.617,89 m²**.
- Ukupna vrijednost **prihoda** za 2021. godinu je **6.214.746 kuna**.
- Ukupna vrijednost **rashoda** za 2021. godinu je **6.227.095 kuna**.
- Ukupna vrijednost sredstava (**imovine**) u 2021. godini je **2.164.493 kuna**.
- Ukupna vrijednost kapitala (vlastitog financiranja) u 2021. godini je **1.352.603 kuna**.
- Ostvarena **gubitak** prije oporezivanja za 2021. godinu iznosi **12.349 kune**.
- Financijski rezultat poslovanja je ostvaren neto **gubitak** u iznosu **12.349 kuna**.

DIREKTOR:

Krešimir Novoselić, mag. iur.



4. PRILOZI

1. TABLICA - PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.19)
2. TABLICA – UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.19)
3. TABLICA – UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.20)
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2021. do 31.12.2021. (str.21)
5. BILANCA – stanje na dan 31.12.2021. (str.22-23)
6. PD OBRAZAC- UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I OBVEZE– za 31.12.2021. (str.24-26)



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Križme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

1. TABLICA: PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

REZULTAT POSLOVANJA PRIHODA IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. 1.1.-31.12.2021.

Redni broj	N A Z I V	Plan prihoda iz	Ostvareno prihoda iz	Izmjena plana prihoda iz	Ostvareno prihoda iz	POKAZATELJ	POKAZATELJ	POKAZATELJ
		osnovne djelatnosti za 2020.	osnovne djelatnosti za 2020.	osnovne djelatnosti za 2021.	osnovne djelatnosti za 2021.	Ostvareno 2020. Plan.2020.	Ostvareno 2021. Ostvareno.2020.	Ostvareno 2021. Izmjena plana 2021.
1.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	Naknada za upravljanje nekretninama (26,2%)	4.425.000	4.470.672	4.516.646	4.524.177	101%	101%	100%
2.	Prihodi od prodaje ostalih usluga:	1.320.000	1.288.076	1.125.617	1.150.051	98%	89%	102%
2.1.	- poslovno tehnička suradnja (4 % i 1%)	475.000	533.916	475.000	467.737	112%	88%	98%
2.2.	- promidžba, oglašavanje i reklama	250.000	248.000	248.000	249.200	99%	100%	100%
2.3.	- etažiranja	180.000	138.921	30.000	69.931	77%	50%	233%
2.4.	- od natječaja	25.000	21.600	18.800	20.400	86%	94%	109%
2.5.	- od knjig.,konzul. i dr.usluga;	100.000	129.550	156.150	165.950	130%	128%	106%
2.6.	- obročna otp.slana;-GRAD OSIJEK	290.000	216.089	197.667	176.833	75%	82%	89%
U K U P N O :		5.745.000	5.758.748	5.642.263	5.674.228	100%	99%	101%

2. TABLICA: UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

Redni broj	Naziv	Plan prihoda	Ostvareni prihodi	Izmjena plana prihoda	Ostvareni prihodi	POKAZATELJ	POKAZATELJ
		2020.	2020.	2021.	2021.	Ostvareno 2020. Plan 2020.	Ostvareno 2021. Plan 2021.
1.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
A. PRIHODI							
1.	PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI	5.745.000	5.758.748	5.642.263	5.674.228	100%	101%
1.1.	Za upravljanje nekretninama (26,2%)	4.425.000	4.470.672	4.516.646	4.524.177	101%	100%
1.2.	Za usluge / ugov.konz.posl.i sl. / ukupno :	1.320.000	1.288.076	1.125.617	1.150.051	98%	102%
2.	PRIHODI IZ DRUGIH AKTIVNOSTI	55.000	575.665	36.835	540.518	1047%	1467%
2.1.	Kamate i ostali nespomenuti posl.prihodi	20.000	1.096	300	4.150	5%	1383%
2.2.	Refundacija troškova - GRAD	35.000	34.759	35.535	36.083	99%	102%
2.3.	Ostali prihodi i prihodi od subvencija, dotacija i pomoći	0	539.810	1.000	500.285	#DIJ/0!	50028%
UKUPNO PRIHODI :		5.800.000	6.334.412	5.679.098	6.214.745	109%	109%



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Križme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

3. TABLICA: UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

Redni broj	Naziv	Plan rashoda	Ostvareni rashodi	Izmjena plana	Ostvareni rashodi	POKAZATELJ Plan 2021.	POKAZATELJ Ostvareno 2021.
		2020.	2020.	2021.	2021.	Plan 2020.	Izmjena plana 2021.
1.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
B. RASHODI							
1.	Troškovi sirovina i materijala -uplatnice	50.000	43.883	45.011	42.620	88%	95%
2.	Uredski materijal, sred.za čišćenje i ostalo	100.000	142.397	84.325	98.888	142%	117%
3.	Sitni inventar,rez. dijelovi,registr. vozila	20.000	9.256	10.376	15.253	46%	147%
4.	Potrošena elekt.i topl.energija i INA kartica	90.000	81.518	82.700	82.192	91%	99%
5.	Telefonski, poštanski troškovi	115.000	124.379	126.766	108.348	108%	85%
6.	Troškovi vanjskih usl.(student.servis, časopis Star	200.000	209.821	210.000	207.593	105%	99%
7.	Usluge održavanja i zaštite (servisne usluge)	270.000	262.280	242.587	255.545	97%	105%
8.	Usluge zakup-a-lizinga	70.000	83.108	84.827	81.215	119%	96%
9.	Usluge promidžbe, sponzorstva i troškovi sajmova	150.000	223.203	128.600	145.400	149%	113%
10.	Intelektualne i osobne usluge	25.000	86.130	40.000	51.009	345%	128%
11.	Komunalne usluge	30.000	29.065	30.023	28.862	97%	96%
12.	Usluge reprezentacije	85.000	132.786	49.096	54.315	156%	111%
13.	Oglasni i ostale vanjske usluge	10.000	6.546	4.700	17.452	65%	371%
14.	Plaće radnika	3.915.000	3.988.957	3.991.298	4.067.634	102%	102%
15.	Amortizacija mat. i nemat.imovine	30.000	108.427	32.000	30.320	361%	95%
16.	Dnevnice i troškovi službenog puta	90.000	113.473	77.000	98.005	126%	127%
17.	Nadoknada radnicima, darovi i potpore	235.000	227.725	235.000	248.668	97%	106%
18.	Nadoknada čl.Nadzornog (bruto)	110.000	106.203	110.000	96.795	97%	88%
19.	Premija osiguranja	20.000	15.998	9.410	15.903	80%	169%
20.	Bankovne usl.i trošak platnog prometa	15.000	23.705	22.983	27.556	158%	120%
21.	Članarine, HRT, porezi koji ne ovise o dobitku	30.000	32.220	26.679	26.629	107%	100%
22.	Seminari, časopisi,priručnici,obrazovanje, sudski	45.000	48.349	64.000	80.453	107%	126%
23.	Sistematski pregled zaposlenika	40.000	45.360	0	0	113%	#DUJ/0!
24.	Ostali nespomenuti rashodi	5.000	17.843	2.840	32.781	357%	1154%
25.	Darovi i sponzori do 2%	30.000	13.320	17.000	19.000	44%	112%
26.	Troškovi preuzetih obveza iz ugovora	0	0	107.086	107.086	#DUJ/0!	100%
27.	Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	0	108.199	94.485	187.576	#DUJ/0!	199%
UKUPNO RASHODI :		5.780.000	6.284.153	5.928.792	6.227.095	109%	105%
PRIHODI - RASHODI :		20.000	50.259	-249.693	-12.349	251%	30%
28.	Povrat obveze prema pričuvi -Novi Design 2001.g. - odljev novčanih sredstava i zatvaranje bilančne obveze u iznosu 172.996 kn (bez utjecaja na rezultat)		0	0			
26.	Povrat sredstava za energetsku obnovu-knjiženje troška ranijih razdoblja i odljev novčanih sredstava u iznosu 107.086 kn		-107.086	-107.086			
REZULTAT BEZ TROŠKA PREUZETIH OBVEZA		-142.607		94.738			
REZULTAT BEZ TROŠKOVA USKLAĐENJA KUPACA I OBVEZA ENERGETSKE OBNOVE		-48.122		282.314			



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kršine 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodstanovanje.hr

4. TABLICA: RAČUN DOBITI I GUBITKA

Navigacija	Naslovna	Ref Str	Bilans	RDG	Dodatak	NT_I	NT_D	PK	Kont	Obrazac POD-RDG
RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2021. do 31.12.2021.										
Obveznik: 00505486048; ZAVOD ZA STANOVANJE D.O.O.										
	Naziv pozicije				AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina		
	1				2	3	4	5		
I. PO SLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)					127			6.333.316		6.214.427
1. Prijodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe					128					
2. Prijodi od prodaje (izvan grupe)					129			5.758.748		5.674.228
3. Prijodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga					130					
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe					131					
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)					132			574.568		540.199
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)					133			6.280.718		6.214.809
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda					134					
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)					135			1.434.374		1.188.691
a) Troškovi strojera i materijala					136			275.372		237.296
b) Troškovi prodane robe					137					
c) Ostali vanjski troškovi					138			1.159.002		951.395
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)					139			3.988.957		4.067.634
a) Neto plaće i nadnice					140			2.525.086		2.627.633
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaće					141			214.111		875.084
c) Doprinosi na plaće					142			1.249.760		564.917
4. Amortizacija					143			108.427		30.320
5. Ostali troškovi					144			613.033		594.007
6. Vrijednosna uskladenja (AOP 146+147)					145			108.199		187.576
a) dugotrajne imovine osim finansijske imovine					146					
b) kratkotrajne imovine osim finansijske imovine					147			108.199		187.576
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)					148			0		0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze					149					
b) Rezerviranja za porezne obveze					150					
c) Rezerviranja za započete sudske sporove					151					
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava					152					
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima					153					
f) Druga rezerviranja					154					
8. Ostali poslovni rashodi					155			27.728		146.581
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)					156			1.096		319
1. Prijodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe					157					
2. Prijodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima					158					
3. Prijodi od ostalih dugotrajnih finansijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe					159					
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe					160					
5. Tečajne razlike i ostali finansijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe					161					
6. Prijodi od ostalih dugotrajnih finansijskih ulaganja i zajmova					162					
7. Ostali prihodi s osnove kamata					163			1.096		319
8. Tečajne razlike i ostali finansijski prihodi					164					
9. Nerealizirani dobici (prijodi) od finansijske imovine					165					
10. Ostali finansijski prihodi					166					
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)					167			3.435		12.286
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe					168					
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe					169					
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi					170			3.435		62
4. Tečajne razlike i drugi rashodi					171					
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od finansijske imovine					172					
6. Vrijednosna uskladenja finansijske imovine (neto)					173					
7. Ostali finansijski rashodi					174					12.224
V. UDIO U DOBITIU DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM					175					
VI. UDIO U DOBITIU ZAJEDNIČKIH POTHVATA					176					
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM					177					
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA					178					
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)					179			6.334.412		6.214.746
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)					180			6.284.153		6.227.095
XI. DOBITILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)					181			50.259		-12.349
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)					182			50.259		0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)					183			0		12.349
XII. POREZNA DOBIT					184					
XIII. DOBITILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)					185			50.259		-12.349
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)					186			50.259		0
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)					187			0		12.349



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krčme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

5.BILANCA

BILANCA stanje na dan 31.12.2021.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 00505486048; ZAVOD ZA STANOVANJE D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		297.903	309.005
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		195.246	192.744
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		195.246	192.744
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		102.657	116.261
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		92.657	106.261
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018		10.000	10.000
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028			
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029			
10. Ostala dugotrajna finansijska imovina	030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOBENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		2.091.670	1.842.468
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0	0
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		1.148.021	768.861
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		1.095.227	709.744
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		44.897	49.951
6. Ostala potraživanja	052		7.897	9.166
III. KRATKOTRAJNA FINANSIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		1.952	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		1.952	
9. Ostala finansijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI	063		941.697	1.073.607
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		2.793	13.020
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		2.392.366	2.164.493
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krčme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

PASIVA

A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	1.364.952	1.352.603
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	150.000	150.000
II. KAPITALNE REZERVE	069		
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0	0
1. Zakonske rezerve	071		
2. Rezerve za vlastite dionice	072		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		
4. Statutarne rezerve	074		
5. Ostale rezerve	075		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		
V. REZERVE FER VRJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost finansijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENİ GUBITAK (AOP 084-085)	083	1.164.693	1.214.952
1. Zadržana dobit	084	1.164.693	1.214.952
2. Preneseni gubitak	085		
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	50.259	-12.349
1. Dobit poslovne godine	087	50.259	
2. Gubitak poslovne godine	088		12.349
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089		
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obvezе	091		
2. Rezerviranja za porezne obvezе	092		
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093		
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094		
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095		
6. Druga rezerviranja	096		
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102		
6. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	103		
7. Obveze za predujmove	104		
8. Obveze prema dobavljačima	105		
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106		
10. Ostale dugoročne obvezе	107		
11. Odgođena porezna obveza	108		
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	1.024.214	804.968
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114		
6. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	115		
7. Obveze za predujmove	116	847	847
8. Obveze prema dobavljačima	117	107.809	29.071
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118		
10. Obveze prema zaposlenicima	119	230.173	237.011
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	211.047	236.314
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121		
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122		
14. Ostale kratkoročne obvezе	123	474.338	301.725
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	3.200	6.922
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	2.392.366	2.164.493
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126		



6. PD OBRAZAC

UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I POREZNE OBVEZE

u kunama i lipama

R. br.	Opis	Svota
I. DOBIT/GUBITAK IZ RAČUNA DOBITI I GUBITKA		
1.	UKUPNI PRIHODI	6.214.745,49
2.	UKUPNI RASHODI	6.227.094,39
3.	DOBIT (r. br. 1. - r. br. 2.)	0,00
4.	GUBITAK (r. br. 2. - r. br. 1.)	12.348,90
II. POVEĆANJE DOBITI/SMANJENJE GUBITKA		
5.	Amortizacija (čl. 12. st. 13., 16., 17., 18. i 19. Zakona)	
6.	50% troškova reprezentacije (čl. 7. st. 1. t. 3. Zakona)	27.157,66
7.	Iznos nepriznatih troškova za osobni prijevoz (čl. 7. st. 1. t. 4. Zakona)	29.722,98
8.	Manjkovi na imovini iznad visine utvrđene odlukom Hrvatske gospodarske komore, odnosno Hrvatske obrtničke komore (čl. 7. st. 1. t. 5. Zakona)	
9.	Rashodi utvrđeni u postupku nadzora, troškovi prisilne naplate poreza i drugih davanja i zatezne kamate između povezanih osoba (čl. 7. st. 1. t. 6., 8.	
10.	Dobit kontroliranog inozemnog društva (čl. 30.b i 30c Zakona)	
11.	Troškovi kazni za prekršaje i prijestupe (čl. 7. st. 1. t. 7. Zakona)	
12.	Prekoračeni troškovi zaduzivanja (čl. 30.a Zakona)	
13.	Povlastice i drugi oblici imovinskih koristi (čl. 7. st. 1. t. 9. Zakona)	
14.	Rashodi darovanja iznad propisanih svota (čl. 7. st. 1. t. 10. Zakona)	
15.	Kamate na zajmove dioničara i članova društva (čl. 8. Zakona)	
16.	Kamate između povezanih osoba (čl. 14. Zakona)	
17.	Rashodi od nerealiziranih gubitaka (čl. 7. st. 1. t. 1. Zakona)	
18.	Amortizacija iznad propisanih stopa (čl. 12. st. 5. i 6. Zakona i čl. 22. Pravilnika)	
19.	Iznos povećanja porezne osnovice zbog promjene metode utvrđivanja porezne osnovice (čl. 16. Zakona)	
20.	Vrijednosno usklađenje i otpis potraživanja (čl. 9. Zakona)	239.638,17
21.	Vrijednosno usklađenje zaliha (čl. 10. Zakona)	
22.	Vrijednosno usklađenje financijske imovine (čl. 10. Zakona)	
23.	Troškovi rezerviranja (čl. 11. Zakona)	
24.	Povećanja porezne osnovice za sve druge rashode (čl. 7. st. 1. t. 13. Zakona)	
25.	Povećanja dobiti za ostale prihode, druga povećanja dobiti (čl. 17. Zakona, čl. 30.d do 30.i Zakona te ostala propisana povećanja)	
26.	UKUPNA POVEĆANJA DOBITI/SMANJENJA GUBITKA (red. br. 5. do 25.)	296.518,81



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kršine 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodstanovanje.hr

III. SMANJENJE DOBITI/POVEĆANJE GUBITKA

27.	Prihodi od dividendi i udjela u dobiti (čl. 6. st. 1. t. 1. Zakona)	
28.	Potpore u slučaju posebnih okolnosti (čl. 6. st. 6. Zakona)	
29.	Prihodi od naplaćenih otpisanih potraživanja (čl. 6. st. 1. t. 3. Zakona)	
30.	Nerealizirani dobici i ostali rashodi ranijih razdoblja (čl. 6. st. 1. t.2. i st. 2. Zakona)	
31.	Smanjenje dobiti za ostale prihode i ostala umanjenja	
32.	Smanjenje dobiti zbog promjene metode utvrđivanja porezne osnovice (čl. 16. Zakona)	
33.	Trošak amortizacije koji ranije nije bio priznat (čl. 6. st. 1. t. 4. Zakona)	
34.	Ukupni iznos državnih potpora, čl. 6. st. 1. t. 5. (r. br. 34.1. i r. br. 34.2.)	21.859,65
34.1.	Državna potpora za obrazovanje i izobrazbu (čl. 14. Pravilnika)	21.859,65
34.2.	Državna potpora za istraživačko razvojne projekte (čl.15. Pravilnika)	
35.	UKUPNA SMANJENJA DOBITI/POVEĆANJA GUBITKA (r. br. 27. do 34.)	21.859,65

IV. POREZNA OSNOVICA

36.	Dobit / gubitak nakon povećanja i smanjenja (r. br. 3. + r. br. 26. – r. br. 35.) ili (r. br. 4. – r. br. 26. + r. br. 35.)	
37.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	
38.	Porezna osnovica (r. br. 36. - r. br. 37.)	

V. POREZNI GUBITAK

39.	Dobit / gubitak nakon povećanja i smanjenja (r. br. 3. + r. br. 26. – r. br. 35.) ili (r. br. 4. – r. br. 26. + r. br. 35.)	262.310,26
40.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	295.875,05
41.	Porezni gubitak za prijenos (r. br. 39. - r. br. 40.)	33.564,79

VI. POREZNA OBVEZA

42.	Porezna osnovica (r. br. 38.)	
43.	Porezna stopa (čl. 28. Zakona)	10,00%
44.	Porezna obveza (r. br. 42. x r. br. 43.)	0,00

VII. POREZNE OLAKŠICE, OSLOBOĐENJA I POTICAJI

45.	Olakšice i oslobođenja za potpomognuta područja (r. br. 46. + r. br. 47.)	
46.	Olakšice i oslobođenja na području Grada Vukovara (čl. 28.a st. 1. Zakona i čl. 42. Pravilnika)	
47.	Olakšice i oslobođenja na području I. skupine (čl. 28.a st. 2. Zakona i čl. 42. Pravilnika)	



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Križića 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

49.	Olakšice prema čl. 8., 9., 25. i 26. Zakona o poticanju ulaganja i čl. 43.a st. 1. i 2. Pravilnika (r. br. 49.1. + r. br. 49.2. + r. br. 49.3. + r. br. 49.4.)	
49.1.	Iznos olakšice za mikropoduzetnike uz primjenu umanjene stope za 50%	
49.2.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 50%	
49.3	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 75%	
49.4	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 100%	
50.	Olakšice prema čl. 25. Zakona o poticanju ulaganja i čl. 43.a st. 3. Pravilnika (r. br. 50.1. + r. br. 50.2. + r. br. 50.3. + r. br. 50.4.)	
50.1.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 50%	
50.2	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 65%	
50.3	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 85%	
50.4	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 100%	
51.	Ukupni iznos poticanja investicija (r. br. 49. + r. br. 50.)	
52	Ukupni iznos olakšica, oslobođenja i poticaja (r. br. 45. + r. br. 51.)	

VIII. POREZNA OBVEZA NAKON ODBITKA OLAKŠICA, OSLOBOĐENJA I POTICAJA

53.	Porezna obveza (r. br. 44. - r. br. 52.)	0,00
54.	Uračunavanje poreza plaćenog u inozemstvu (čl. 30. Zakona)	
55.	Porezna obveza (r. br. 53. - r. br. 54.)	0,00
56.	Uplaćeni predujmovi	
57.	Razlika za upлатu (r. br. 55. - r. br. 56.)	
58.	Razlika za povrat (r. br. 56. - r. br. 55.)	
59.	Predujmovi za sljedeće porezno razdoblje (čl. 47. st. 3. t. 59. Pravilnika)	12
		0,00