



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Pratje križna 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodststanovanje.hr

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

od 1. siječnja do 31. prosinca 2023. godine

Osijek, 6. lipanj 2024. godine



S A D R Ž A J

1. OPĆI PODACI	3
2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2023. 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. Trgovačko društvo (naziv) i sjedište – Zavod za stanovanje društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Osijeku, Franje Krežme 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 nacрта (izvedbeni nacrti, detalji, razne sheme za druge projektantska trgovačka društva), 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 **19.908,42 EUR**.

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 otplata

OTP banka HR5124070001500317438

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



1.3. ZAPOSLENICI DRUŠTVA

Zavod je na dan 31.12.2023. imao 31 zaposlenog **djelatnika** čija su radna mjesta i opis poslova sastavni dio tri službe: **Tehnička služba, Služba financija i računovodstva** te **Ured direktora**.

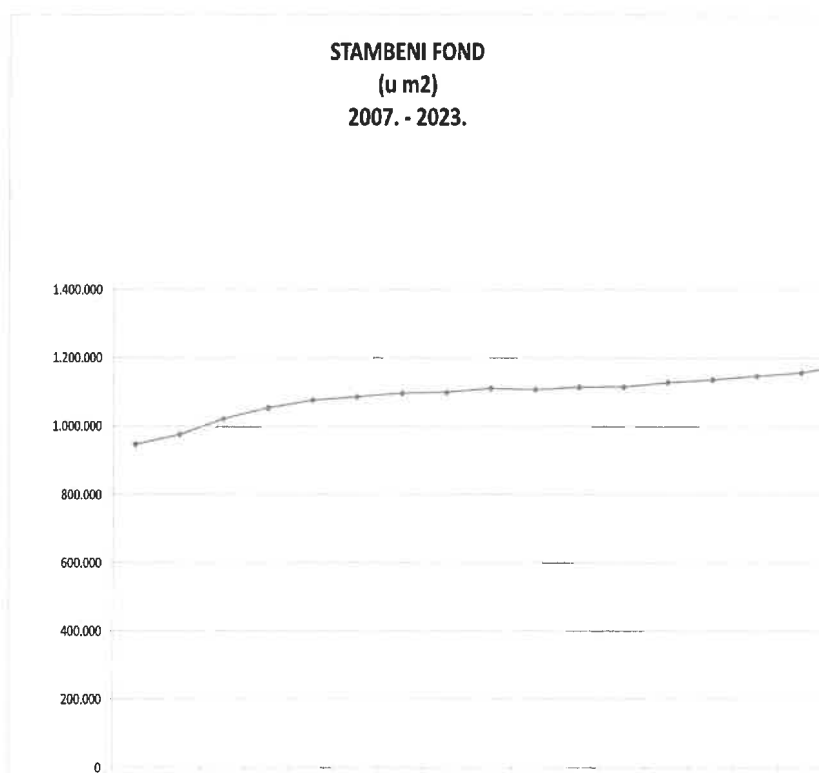
Prosjeck plaća djelatnika prema stručnoj spremi bez Uprave za 12/2023. je:

STRUČNA SPREMA	Broj zaposlenih	Prosječna bruto plaća (u EUR)
VSS	12	1.353,25
VŠS	3	1.291,12
SSS	14	817,81
KV	1	675,60

1.4. POSLOVNO USMJERENJE DRUŠTVA

U sustavu upravljanja sa 31.12.2023. godine je **1.625 zgrada ukupne površine 1.179.436,76 m²**.

Ako se promatra vremensko razdoblje (2007.-2023.g.), Zavod je postigao rast površina stambenih i stambeno-poslovnih prostora za 25% .





Jedan od temelja poslovanja je **povećanje efikasnosti naplate** sredstava zajedničke pričuve koja za godišnje obračunsko razdoblje 2023. godine iznosi 95%.

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.

Od pokretanja projekta do kraja 2023.g. odobreno je 557 kredita obnove pročelja i krovova, te je prosječna vrijednost ugovorenog kredita iznosila 31.726,69 €. U 2023. godini putem kreditne linije u poslovnoj banci odobreno je 55 kredita za zgrade, kojima je plasirano 1.744.967,95 € kreditnih sredstava korištenih u svrhu obnove pročelja, krovova i zajedničkih uređaja u zgradama (dizala). U 2022. godini u istu svrhu je plasirano 614.465,08 € kreditnih sredstava.

U 2023. godini **25 zgrada** ukupne površine **24.300,01 m²** povjerilo je svoju nekretninu Zavodu na upravljanje (u 2022. godini 18 zgrada, ukupne površine 12.799,96 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 2023. godinu je zaključen 03. svibnja 2023. godine.

Ugovorne strane ovim ugovorom uređuju međusobna 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 financijskim sredstvima Naručitelja (Grad) i stvarno naplaćenim prihodima od strane Pružatelja usluga (Zavod), a najviše do ukupnog **godišnjeg iznosa 15.920,00 EUR bez PDV-a.**

Predmet poslovanja u 2023. 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 trgovačkim društvima brisanim iz sudskog registra.

Hypo Alpe-Adria Consultants kao pravni slijednik Slavonine d.o.o. je u ime i za račun za dvadesetak trgovačkih društava 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 trgovačkim društvima i ustanovama za koje Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek obavlja ove poslove potpisan 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 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 2023. GODINU

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

Financijsko izvješće za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2023. godine, sadržaj, opseg i način sastavljanja utvrđeni su Zakonom o računovodstvu, te Hrvatskim standardima financijskog 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 financijskog rezultata (Račun dobiti i gubitka).

Zavod je **aktivan 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 prihoda od prodaje **od 769.946,95 EUR**, te ostalim prihodima u iznosu od **17.166,27 EUR**. U općem dijelu izvješća slijedi detaljniji prikaz.

Efikasnost poslovanja Zavoda u 2023. godini u pravilu prati ulaganje, odnosno financiranje u interesu poticanja već spomenutih aktivnosti.

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

Sukladno tome slijedi analiza Računa dobiti i gubitka za 2023. godinu u tabelarnom i grafičkom obliku.



2.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA

• POSLOVNI PRIHODI

Poslovni prihodi u 2023. godini u iznosu od **787.113,22 EUR**, sastoje se od prihoda od prodaje u iznosu **769.946,95 EUR**, te ostalih poslovnih prihoda u iznosu od **17.166,27 EUR**:

POSLOVNI PRIHODI (u EUR)	2022.	2023.
Prihodi od prodaje	753.263,81	769.946,95
Ostali poslovni prihodi	31.325,31	17.166,27
Ukupno	784.589,12	787.113,22

U 2023.g. u strukturi ostalih prihoda nema subvencije Grada Osijeka (potpora redovnom poslovanju 2022.g. 18.536,32 EUR). Ostale poslovne prihode u 2023.g. uglavnom čine refundacija dijela troškova od Grada (za korištenje poslovnog objekta i plaću jednog djelatnika), te prihod po osnovi izvansudske nagodbe s bivšom djelatnicom.

Prihodi od prodaje u 2023. godini u iznosu od **769.946,95 EUR** čine prihodi iz osnovne djelatnosti sa **618.288,09 EUR**, te prihodi od usluga u iznosu od **151.658,86 EUR**:

PRIHODI OD PRODAJE (u EUR)	2022.	2023.
Naknada za upravljanje nekretninama	605.485,84	618.288,09
Usluge	147.777,97	151.658,86

• POSLOVNI RASHODI

Poslovne rashode u iznosu od **783.801,53 EUR** čine troškovi osoblja s udjelom od **63,66%**, te ostali troškovi sa **36,34%**:

POSLOVNI RASHODI (u EUR)	2022.	2023.
Materijalni troškovi	163.267,49	175.810,13
Troškovi osoblja	499.495,53	498.977,13
Amortizacija	4.390,78	5.179,90
Ostali troškovi	95.645,01	100.165,78
Vrijednosno usklađenje od kupaca	0,00	0,00
Ostali poslovni rashodi	18.121,94	3.668,59
Ukupno	780.920,75	783.801,53



Materijalni troškovi u 2023. godini sudjeluju sa 22,43% unutar strukture poslovnih rashoda, te iznose 175.810,13 EUR:

MATERIJALNI TROŠKOVI (u EUR)	2022.	2023.
Izravni troškovi - uplatnice	4.636,32	5.034,06
Uredski troškovi	11.604,42	11.088,62
Sitni inventar i sl.	2.168,45	5.508,07
Elektr.i topl. energija	12.384,48	15.393,47
Tel. i poštanski troškovi	13.990,85	14.003,50
Usluge studentskog servisa	37.363,82	40.578,13
Održavanje opreme i programa	41.679,20	52.814,85
Registracija vozila	203,71	203,70
Usluga najma	10.224,55	8.101,10
Usluge promidžbe	18.251,51	13.218,69
Usluge reprezentacije	2.432,02	2.979,18
Usluge (intelekt.usluge i sl. usluge)	3.423,53	3.205,82
Komunalne usluge	4.642,64	3.430,94
Oglasi i ostale usluge	261,99	250,00
Ukupno	163.267,49	175.810,13

Troškovi osoblja u 2023. godini iznosili su 498.977,13 EUR, od čega troškovi poreza i doprinosa iz plaće iznose 108.756,97 EUR, a doprinosi na plaće 68.478,91 EUR. Broj zaposlenih na dan 31.12.2023. je 31 (31.12.2022.: 33).

Troškovi amortizacije iznose 5.179,90 EUR i sudjeluju u strukturi ukupnih troškova od 783.810,67 EUR sa 0,66%. Detaljan pregled obračunate amortizacije po pojedinim skupinama sredstava je u sljedećoj tablici:

Pozicija (u EUR)	2022.	2023.
- Amortizacija nemat.imovine	2.429,06	2.551,49
- Amortizacija materijalne imovine	1.961,72	2.628,41
Ukupno troškovi amortizacije	4.390,78	5.179,90

Na temelju t. 6.49. HSFI-ja 6 trgovačko društvo je tijekom 2021. preispitalo 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 prikazan je u nastavku:



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Pranje Kredna 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 790 // faks: 031 209 022
e-mail: info@zavodstanoanje.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%

Ostali troškovi iznose 100.165,78 EUR, te imaju 12,78% učešća u ukupnim troškovima od 783.810,67 EUR, a čine sljedeće:

OSTALI TROŠKOVI (u EUR)	2022.	2023.
Dnevnice i putni troškovi	5.243,61	8.993,03
Nadoknade troškova, darovi i potpore	51.517,29	58.166,63
Nadoknade čl. Nadzornog odbora	12.358,11	13.158,27
Premija osiguranja	2.208,56	1.328,64
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	10.034,50	10.359,83
Doprinosi, članarine, HRT i sl. davanja	2.746,76	2.927,98
Seminari, časopisi i priručnici	5.300,86	5.231,40
Sistematski pregledi	6.235,32	0,00
Ukupno	95.645,01	100.165,78

Ostali poslovni rashodi u 2023.g. su niži od ostvarenih 2022.g. za 79,76%. Uz standardne rashode u vidu darova i sponzorstva, na ovoj stavci evidentirani su troškovi po izvansudskoj nagodbi u iznosu 380,06 EUR (Koting d.o.o.), povrat neosnovano isplaćenog dijela računa u pričuvu u iznosu 663,61 EUR (Krapinsko naselje 4b), troškovi poreza i doprinosa temeljem porezne nagodbe u iznosu 992,76 EUR, te neamortizirana vrijednost rashodovane imovine u vrijednosti 3,10 EUR.

Pozicija (u EUR)	2022.	2023.
- Trošk. naknadnih popusta, reklamacija i sl.	286,68	0,00
- Darovi i sponzorstva	1.260,87	1.564,72
- Neamortizirana vrijednost rashodovane imovine	712,92	3,10
- Troškovi preuzetih obveza iz ugovora-energetska obnova	15.861,47	2.100,77
Ukupni poslovni rashodi	18.121,94	3.668,59



- NETO PRIHODI (RASHODI) FINANCIRANJA**

Financijski prihodi u 2023. godini iznose 6,29 EUR, dok financijski rashodi iznose 9,14 EUR što čini **neto negativan financijski rezultat -2,85 EUR** kao i u 2022. godini (neto rashodi – 439,13 EUR).

- DOBIT RAZDOBLJA**

Nakon odbitka ukupnih rashoda od **783.810,67 EUR** od ukupnih prihoda **787.119,51 EUR** ostvarena je **dobit Društva** u iznosu od **3.308,84 EUR** u 2023. godini. Obračunati porez na dobit u 2023. godini je **434,38 EUR**. **Neto dobit** iznosi **2.874,46 EUR**. Obračun poreza na dobit za 2023.g. je dan u nastavku:

Pozicija (u EUR)	2022.	2023.
- Ukupni prihodi	784.594,09	787.119,51
- Ukupni rashodi	781.364,86	783.810,67
- Gubitak/Dobit prije oporezivanja	3.229,23	3.308,84
- 50% troškova reprezentacije	1.219,95	1.489,60
- Iznos nepriznatih troš.osobni prijevoz	4.228,98	3.394,07
- Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca i otpis	-	-
- Povećanja porezne osnovice za sve druge rashode	-	-
Ukupno uvećanja porezne osnovice	5.448,93	4.883,67
- Državna potpora za obrazovanje	2.067,77	3.848,71
Ukupno smanjenja porezne osnovice	2.067,77	3.848,71
Porezna dobit/gubitak	6.610,39	4.343,80
Preneseni porezni gubitak	693,21	-
Porezni gubitak za prijenos	-	-
Porezna osnovica	5.917,18	4.343,80
Porezna obveza po stopi 10%	591,72	434,38

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

Događaj		Preneseni gubitak	Dobit u poslovnoj godini	Gubitak u poslovnoj godini	Prijenos gubitka u sljedeće porezno razdoblje
Godina	2020.	-	-	39.269,36	39.269,36
Godina	2021.	39.269,36	38.576,15	-	693,21
Godina	2022.	693,21	6.610,39	-	-
Porezno razdoblje	2023.	-	4.343,80		



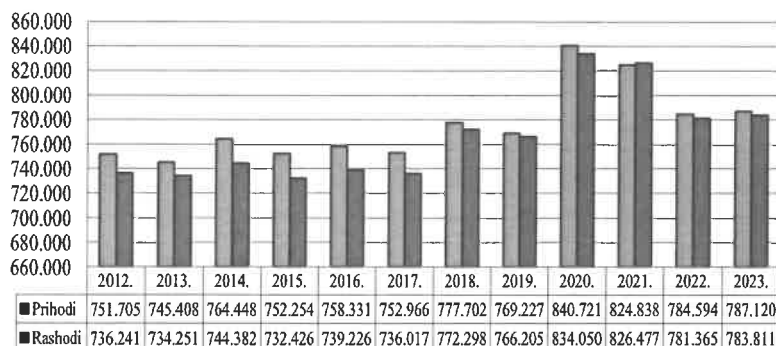
• POKAZATELJI POSLOVANJA

Analiza uspjeha koja polazi od analize prihoda – izvora stjecanja i načina potrošnje (račun dobiti i gubitka) govori o pozitivnom poslovanju jer prihodi u iznosu od **787.119,51 EUR** pokrivaju sve rashode u iznosu od **783.810,67 EUR**, te je ostvarena dobit u poslovanju u iznosu od **3.308,84 EUR** prije oporezivanja.

Stabilnost **poslovanja odražava okolnost** da je u 2023. godini, kao i u prethodnim godinama, najveći dio prihoda ostvaren temeljem osnovne aktivnosti – djelatnosti (2023.g. prihod od naknade za upravljanje nekretninama je 79% ukupnog prihoda).

Stabilnost poslovanja je osigurana kroz očuvanje platežne sposobnosti, postizanje minimalne dobiti te daljnje uspješnosti kroz razvoj novih i poboljšanje postojećih usluga prema korisnicima.

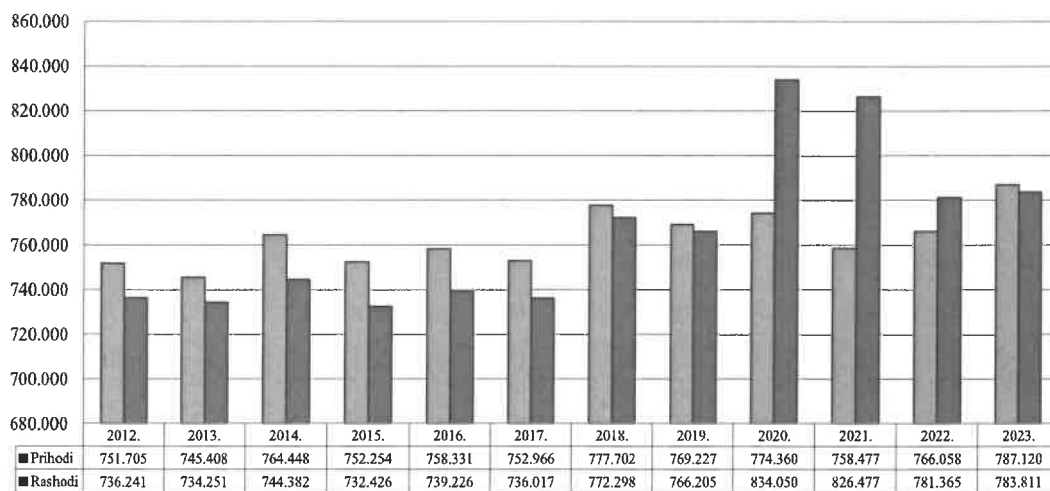
PRIHODI I RASHODI
2012.-2023 (u EUR)



U svrhu stvarnog prikaza uspješnosti poslovanja Zavoda za stanovanje d.o.o. u sljedećoj tablici su prikazani prihodi i rashodi bez subvencija Grada Osijeka koji su iznosili: 2020. godine - 66.361 €, 2021. godine - 66.361 € i 2022. godine 18.536 €



PRIHODI I RASHODI BEZ SUBVENCIJA GRADA OSIJEKA 2012.-2023 (u EUR)



Iz gore prikazane tablice vidljiva je financijska stabilizacija poslovanja od 2021. godine koja je rezultat drastičnog smanjenja troškova odnosno mjera štednje u svim segmentima poslovanja društva, prvenstveno troškovima osoblja.

Smanjenje troškova je pratio i rast prihoda unatoč ograničenju visine naknade za upravljanje koja čini 78,5% poslovnih prihoda društva.

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 financijskog izvješća Računa dobiti i gubitka se mjeri veličinom ukupnog prihoda po zaposlenom koji u 2023. godini iznosi 23.852,11 EUR.



2.2. BILANCA

Na temelju zadržane dobiti iz prethodnog razdoblja od **162.250,41 EUR** i dobiti 2023. godine od **2.874,46 EUR**, kumulativna dobit s 31.12.2023. godine iznosi **165.124,87 EUR**, a **ukupan kapital sa temeljnim kapitalom 185.033,29 EUR**.

Cjelokupna imovina Zavoda u 2023. godini, iskazana je kroz slijedeće:

- **DUGOTRAJNA IMOVINA**

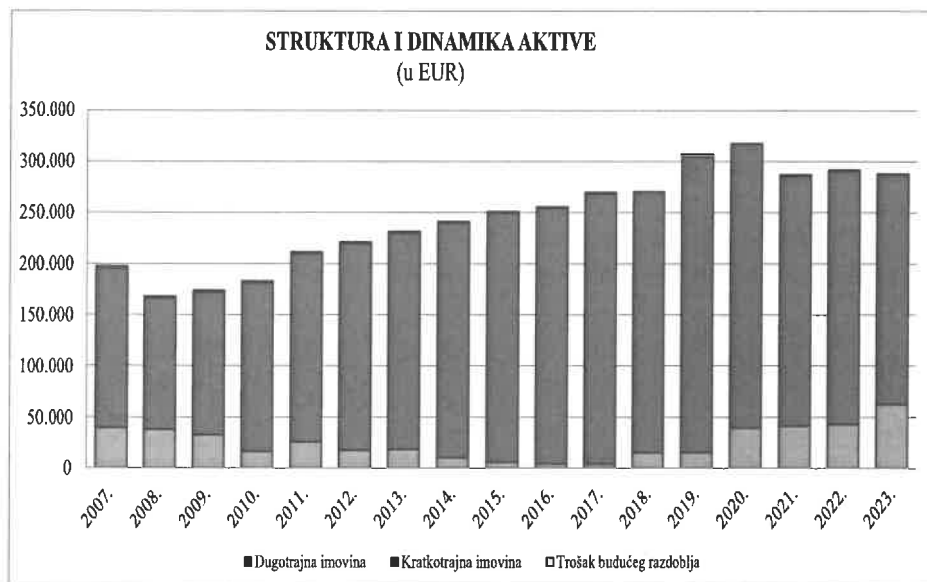
Društvo na dan 31.12.2023. godine ima iskazanu **dugotrajnu imovinu** u ukupnom iznosu od **62.400,09 EUR**.

- **KRATKOTRAJNA IMOVINA**

Kratkotrajna imovina na dan 31.12.2023. godine iznosi ukupno **224.789,49 EUR** sa ukupnim zalihama u iznosu od 0 kn, ukupnim potraživanjima od **53.894,12 EUR**, te ukupnim novcem u banci i blagajni u iznosu od **170.895,37 EUR**.

- **UKUPNA AKTIVA**

Ukupna imovina Društva s 31.12.2023. godine iznosi **288.268,37 EUR** od čega je dugotrajna imovina **62.400,09 EUR**, kratkotrajna imovina **224.789,49 EUR**, te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunatih prihoda u iznosu od **1.078,79 EUR**.



• KAPITAL I REZERVE

Ukupni kapital i rezerve (glavnica) na dan 31.12.2023. godine **iznose 185.033,29 EUR**, a čine ih upisani temeljni kapital u iznosu 19.908,42 EUR, zadržana dobit od **162.250,41 EUR**, te dobit poslovne godine u iznosu od **2.874,46 EUR**.

• DUGOROČNE OBVEZE

Zavod nema iskazanih dugoročnih obveza.

• KRATKOROČNE OBVEZE

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2023. godine **u iznosu 103.235,08 EUR** sudjeluju sa **36%** unutar strukture pasive najvećim dijelom sadržane u obvezama prema zaposlenima u iznosu od 28.826,19 EUR obvezama za poreze, doprinose i članarine 27.997,34 EUR, obvezama prema dobavljačima u iznosu od 5.292,74 EUR, te ostalim kratkoročnim obvezama 41.006,42 EUR.



- **UKUPNO – PASIVA**

Ukupna pasiva Zavoda na dan **31.12.2023.** godine iznosi **288.268,37 EUR**, a sastoji se od kapitala i rezervi u iznosu od **185.033,29 EUR** i kratkoročnih obveza u iznosu od **103.235,08 EUR**. Zastupljenost kapitala i rezervi u ukupnoj pasivi je **64,19%**.

- **POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA**

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

► **Koeficijent zaduženosti** kao omjer ukupnih obveza i ukupne imovine iznosi **0,36**. U promatranom razdoblju svoju imovinu Zavod financira obvezama u iznosu od **36%**.

► **Koeficijent vlastitog financiranja** kojeg čini omjer kapitala i rezervi (glavnice) i ukupne imovine iznosi **0,64**.

► **Koeficijent financiranja** (omjer ukupnih obveza te kapitala i rezervi) iznosi **0,56**.

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 valutna jedinica ukupne imovine. Društvo je uspješnije što je ovaj pokazatelj veći, tj. da jedna valutna jedinica imovine donosi što veći prihod. Računali smo ga kao omjer ukupnih prihoda i ukupne imovine te isti za Zavod u 2023. godini iznosi **2,73**.

► **Koeficijent obrta kratkotrajne imovine**, kao omjer ukupnih prihoda i kratkotrajne imovine, je pokazatelj koji daje informaciju o tome koliko jedna valutna jedinica kratkotrajne imovine donosi ukupnog prihoda u promatranom razdoblju. Isti za Zavod u promatranom razdoblju iznosi **3,50** a što je veći, to je uspješnije poslovanje s kratkotrajnom 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**



u EUR

Opis	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Kapital i rezerve	156.287	168.920	172.852	174.490	181.160	179.521	182.159	185.033
Novac u banci i blagajni	104.303	100.693	65.810	86.880	124.985	137.714	195.402	170.895
Financijska imovina	0	0	1.216	0	0	0	0	0
Potraživanja	144.278	162.597	187.004	200.764	152.369	102.045	52.492	53.894
Zalihe	1.486	1.436	1.056	1.559	0	0	0	0
Kratkotrajna imovina	250.067	264.725	255.084	289.203	277.612	244.538	247.894	224.789
Dugotrajna imovina	4.252	3.803	15.345	20.129	39.539	41.012	42.836	62.400
Kratkoročne obveze	98.883	100.335	97.258	137.444	135.937	106.838	109.596	103.235
Dugoročne obveze	0	0	0	0	0	0	0	0
Koeficijent tekuće likvidnosti	2,53	2,64	2,62	2,10	2,04	2,29	2,26	2,18
Koeficijent ubrzane likvidnosti	2,51	2,62	2,61	2,09	2,04	2,29	2,26	2,18
Koeficijent trenutne likvidnosti	1,06	1	0,67	0,63	0,92	1,29	1,78	1,66
Koeficijent financijske stabilnosti	0,03	0,02	0,08	0,12	0,12	0,14	0,24	0,34



3. ZAKLJUČAK

- U sustavu upravljanja sa 31.12.2023. godine je **1.625** zgrada ukupne površine **1.179.436,76 m²**.
- Ukupna vrijednost **prihoda** za 2023. godinu je **787.119,51 EUR**.
- Ukupna vrijednost **rashoda** za 2023. godinu je **783.810,67 EUR**.
- Ukupna vrijednost sredstava (**imovine**) u 2023. godini je **288.268,37 EUR**.
- Ukupna vrijednost kapitala (vlastitog financiranja) u 2023. godini je **185.033,29 EUR**.
- Ostvarena **dobit** prije oporezivanja za 2023. godinu iznosi **3.308,84 EUR**.
- Financijski rezultat poslovanja je ostvarena neto **dobit** u iznosu **2.874,46 EUR**.

DIREKTOR:

Krešimir Novoselić, mag. iur.

ZAVOD ZA STANOVANJE
d.o.o. OSIJEK
Franje Krežme 18
MB 1330047 (2)



4. PRILOZI

1. TABLICA - PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.21)
2. TABLICA – UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.22)
3. TABLICA – UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.22)
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2023. do 31.12.2023. (str.23)
5. BILANCA – stanje na dan 31.12.2023. (str.24-25)
6. PD OBRAZAC- UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I OBVEZE– za 31.12.2023. (str.26-28)



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

REZULTAT POSLOVANJA PRIHODA IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.
01.01.2023. - 31.12.2023.

Redni broj	KONTO	N A Z I V	Plan	Ostvareno	Plan	Ostvareno	POKAZATELJ	POKAZATELJ	POKAZATELJ
			prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	prihoda iz osnovne djelatnosti za 2023.	prihoda iz osnovne djelatnosti za 2023.	Ostvareno 2022. Plan 2022.	Ostvareno 2023. Ostvareno 2022.	Ostvareno 2023. Plan 2023.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninama (26,2%)	597.253	605.486	610.525	618.288	101%	102%	101%
2.		Prihodi od prodaje ostalih usluga:	142.942	147.777	145.359	151.659	103%	103%	104%
2.1.	75103	- poslovno tehnička suradnja (4 % i 1%)	57.071	64.787	66.381	79.084	113%	122%	119%
2.2.	7510,75102,75104	- promidžba, oglašavanje i reklama	32.915	28.190	21.238	21.687	86%	77%	102%
2.3.	75131	- etaziranja	10.618	15.463	14.800	15.681	146%	101%	107%
2.4.	75104, 75105	- od najetjaaja	3.185	3.079	2.854	3.553	97%	117%	135%
2.5.	7513	- od knjig, konzul i dr.usluga	18.581	21.425	21.238	16.406	115%	77%	78%
2.6.	75134,75135	- obročna otpustana; -GRAD OSJEK	20.572	14.853	13.272	9.168	72%	62%	66%
2.7.	7519	- inženjerski nadzor	0	0	6.000	6.000	#DIO!	#DIO!	100%
U K U P N O :			740.195	753.263	755.884	769.947	102%	102%	102%



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Frane Kršine 18 // 31000 Osijek
tel: 031 259 700 // faks: 031 259 622
e-mail: info@zavodastanovanje.hr

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

REZULTAT POSLOVANJA UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

01.01.2023. - 31.12.2023.

Redni broj	MONTA	Naziv	Plan prihoda 2022.	Ostvareni prihodi 2022.	Plan prihoda 2023.	Ostvareni prihodi 2023.	POKAZATELJ Ostvareno 2022. Plan 2022.	POKAZATELJ Ostvareno 2023. Plan 2023.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A. PRIHODI								
1.	751	PRIHODI IZ OSNOVNE DIELATNOSTI	740.195	753.263	755.884	769.947	102%	102%
1.1.	7510	Za upravljanje nekretninama (26,2%)	597.253	605.486	610.525	618.288	101%	101%
1.2.		Za usluge / ugov. konz.post. i sl. / ukupno :	142.942	147.777	145.359	151.659	103%	104%
2.		PRIHODI IZ DRUGIH AKTIVNOSTI	72.107	31.331	8.804	17.172	43%	19%
2.1.	771,780,785	Kamate i ostali nespomenuti posl.prihodi	664	4.441	167	2.279	66%	136%
2.2.	7836	Refundacija troškova - GRAD	4.787	7.029	7.310	5.014	147%	69%
2.3.	7833,78391	Ostali prihodi i prihodi od subvencija, dotacija i pomoći	66.656	19.861	1.327	9.879	30%	74%
UKUPNO PRIHODI :			812.302	784.594	764.688	787.119	97%	103%

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

REZULTAT POSLOVANJA UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

01.01.2023. - 31.12.2023.

Redni broj	MONTA	Naziv	Plan rashoda 2022.	Ostvareni rashodi 2022.	Plan rashoda 2023.	Ostvareni rashodi 2023.	POKAZATELJ Ostvareno 2022. Plan rashoda 2022.	POKAZATELJ Ostvareno 2023. Plan rashoda 2023.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
B. RASHODI								
1.	400	Troškovi sirovina i materijala - uplatnice	4.645	4.636	4.645	5.094	100%	108%
2.	401	Uredski materijal, sredstva čišćenja i ostalo	12.607	11.604	11.281	11.089	92%	98%
3.	404,413	Sitni inventar, rez. dijelovi, registr. vozila	1.991	2.372	2.389	5.712	119%	239%
4.	407	Potrošena elekt.i topl.energija i INA kartica	11.945	12.384	14.600	15.393	104%	105%
5.	410	Telefonski, poštanski troškovi	13.272	13.991	14.201	14.004	105%	99%
6.	411	Troškovi vanjskih ust.(student.servis, časopis Stanovar	27.872	37.364	33.181	40.578	134%	122%
7.	412	Usluge održavanja i zaštite (servisne usluge)	29.199	41.679	38.490	52.815	143%	137%
8.	414	Usluge zakupa-izjaga	11.281	30.225	10.618	8.101	91%	76%
9.	415	Usluge promidžbe, sponzorstva i troškovi sajnova	13.272	18.252	10.618	13.219	138%	124%
10.	416	Intelektualne i osobne usluge	5.973	3.424	3.451	3.206	57%	53%
11.	417	Komunalne usluge	3.982	4.643	3.982	3.431	117%	86%
12.	418,463	Usluge reprezentacije	6.636	2.432	1.991	2.979	37%	150%
13.	419	Oglaš i ostale vanjske usluge	1.593	262	664	250	16%	38%
14.	420-423	Plaće radnika	544.901	499.496	517.619	498.977	92%	96%
15.	430,431,432	Amortizacija mat. i nemat.imovine	4.645	4.391	3.982	5.180	95%	110%
16.	460	Dnevnice i troškovi službenog puta	10.618	5.244	5.309	8.993	49%	169%
17.	461	Nadomnada radnicima, darovi i potpore	31.190	51.517	52.426	58.167	165%	111%
18.	462	Nadomnada čl.Nadzornog (bruto)	14.600	12.358	12.608	13.158	85%	104%
19.	464	Premija osiguranja	1.460	2.209	1.327	1.329	151%	100%
20.	465	Bankovne usl. i trošak platnog prometa	3.053	10.035	6.636	10.360	329%	156%
21.	466,467,468	Članarine, HRT, porezi koji ne ovise o dobitku	3.584	2.747	3.982	2.928	77%	74%
22.	469	Seminari, časopisi,priručnici,obrazovanje, sudski trošk	2.920	5.301	1.327	5.231	182%	394%
23.	4695	Sistematski pregled zaposlenika	5.973	6.235	2.389	0	104%	0%
24.	473-482,485	Ostali nespomenuti rashodi	228	1.444	491	1.733	633%	353%
25.	4860	Darovi i sponzori do 2%	2.389	1.261	265	1.565	53%	591%
26.	484	Troškovi preuzetih obveza iz ugovora- en.obn.	0	15.861	0	380	#DIV/0!	#DIV/0!
27.	445	Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	6.635	0	0	0	0%	0%
UKUPNO RASHODI :			776.465	781.365	758.471	783.811	101%	103%
PRIHODI - RASHODI :			35.837	3.229	6.217	3.308	9%	



4. TABLICA: RAČUN DOBITI I GUBITKA

Navigacija	Naslovna	RefStr	Bilanca	RDG	Dodatni	NT_I	NT_D	PK	Kont
RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2023. do 31.12.2023.									Obrazac POD-RDG
Obveznik: 00505486048; ZAVOD ZA STANOVANJE D.O.O.									Iznosi u EUR
Naziv pozicije						AOP oznaka	Rbr. bilješka	Prethodna godina	Tekuća godina
1						2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)						127		784.589,12	787.113,22
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe						128			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)						129		753.263,81	769.946,95
3. Prihodi 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		31.325,31	17.166,27
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)						133		780.920,75	783.801,53
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda						134			
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)						135		163.267,49	175.810,13
a) Troškovi sirovina i materijala						136		30.793,66	37.024,22
b) Troškovi prodane robe						137			
c) Ostali vanjski troškovi						138		132.473,83	138.785,91
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)						139		499.495,53	498.977,13
a) Neto plaće i nadnice						140		321.005,52	321.741,25
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća						141		109.426,00	108.756,97
c) Doprinosi na plaće						142		69.064,01	68.478,91
4. Amortizacija						143		4.390,78	5.179,90
5. Ostali troškovi						144		95.645,01	100.165,78
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)						145		0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine						146			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine						147		0,00	0,00
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)						148		0,00	0,00
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		18.121,94	3.668,59
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)						156		4,97	6,29
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe						157			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima						158			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih 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 financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe						161			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova						162			
7. Ostali prihodi s osnove kamata						163		4,97	6,29
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi						164			
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine						165			
10. Ostali financijski prihodi						166			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)						167		444,11	9,14
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		13,56	9,14
4. Tečajne razlike i drugi rashodi						171			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine						172			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)						173			
7. Ostali financijski rashodi						174		430,55	0,00
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM						175			
VI. UDIO U DOBITI OD 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		784.594,09	787.119,51
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)						180		781.364,86	783.810,67
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)						181		3.229,23	3.308,84
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)						182		3.229,23	3.308,84
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)						183		0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT						184		591,72	434,38
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)						185		2.637,51	2.874,46
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)						186		2.637,51	2.874,46
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)						187		0,00	0,00



5.BILANCA

Navigacija	Naslovna	RefStr	Bilanca	RDG	Dodatni	NT_I	NT_D	PK	Kont
BILANCA stanje na dan 31.12.2023.									Obrazac POD-BIL
Obveznik: 00505486048; ZAVOD ZA STANOVANJE D.O.O.									Iznosi u EUR
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		42.836,04	62.400,09
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)						003		23.859,23	30.489,71
1. Izdaci za razvoj						004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava						005		23.859,23	30.489,71
3. Goodwill						006			
4. Predumovi za nabavu nematerijalne imovine						007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi						008			
6. Ostala nematerijalna imovina						009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)						010		18.976,81	31.910,38
1. Zemljište						011			
2. Građevinski objekti						012			
3. Postrojenja i oprema						013		17.649,58	30.583,15
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina						014			
5. Biološka imovina						015			
6. Predumovi za materijalnu imovinu						016			
7. Materijalna imovina u pripremi						017			
8. Ostala materijalna imovina						018		1.327,23	1.327,23
9. Ulaganje u nekretnine						019			
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)						020		0,00	0,00
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 financijska imovina						030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)						031		0,00	0,00
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. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA						036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)						037		247.894,16	224.789,49
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)						038		0,00	0,00
1. Sirovine i materijal						039			
2. Proizvodnja u tijeku						040			
3. Gotovi proizvodi						041			
4. Trgovačka roba						042			
5. Predumovi za zalihe						043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji						044			
7. Biološka imovina						045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)						046		52.492,46	53.894,12
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe						047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom						048			
3. Potraživanja od kupaca						049		46.505,07	44.296,93
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika						050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija						051		4.770,78	8.380,58
6. Ostala potraživanja						052		1.216,61	1.216,61
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)						053		0,00	0,00
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			
9. Ostala financijska imovina						062			
IV. NOVAC U BANCII BLAGAJNI						063		195.401,70	170.895,37
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI						064		1.025,01	1.078,79
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)						065		291.755,21	288.268,37
F) IZVANBILANČNI ZAPISI						066			



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Pratnje krašnje 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // fax: 031 209 622
e-mail: info@zavodzaStanovanje.hr

PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		182.158,83	185.033,29
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		19.908,42	19.908,42
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0,00	0,00
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 VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0,00	0,00
1. Fer vrijednost financijske 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 PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083		159.612,90	162.250,41
1. Zadržana dobit	084		159.612,90	162.250,41
2. Preneseni gubitak	085			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		2.637,51	2.874,46
1. Dobit poslovne godine	087		2.637,51	2.874,46
2. Gubitak poslovne godine	088			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089			
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090		0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091			
2. Rezerviranja za porezne obveze	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		0,00	0,00
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 financijskim institucijama	103			
7. Obveze za predujmove	104			
8. Obveze prema dobavljačima	105			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106			
10. Ostale dugoročne obveze	107			
11. Odgođena porezna obveza	108			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109		109.596,38	103.235,08
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 financijskim institucijama	115			
7. Obveze za predujmove	116		112,39	112,39
8. Obveze prema dobavljačima	117		8.651,60	5.292,74
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		30.287,79	28.826,19
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		28.404,92	27.997,34
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123		42.139,68	41.006,42
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124		0,00	
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		291.755,21	288.268,37
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			

**6. PD OBRAZAC****UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I POREZNE OBVEZE**

u eurima i centima

R. br.	Opis	Svota
I. DOBIT/GUBITAK IZ RAČUNA DOBITI I GUBITKA		
1.	UKUPNI PRIHODI	787.119,51
2.	UKUPNI RASHODI	783.810,67
3.	DOBIT (r. br. 1. - r. br. 2.)	3.308,84
4.	GUBITAK (r. br. 2. - r. br. 1.)	0,00
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)	1.489,60
7.	Iznos nepriznatih troškova za osobni prijevoz (čl. 7. st. 1. t. 4. Zakona)	3.394,07
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 zaduživanja (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)	
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.)	4.883,67



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 dobiti 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.)	3.848,71
34.1.	Državna potpora za obrazovanje i izobrazbu (čl. 14. Pravilnika)	3.848,71
34.2.	Državna potpora za istraživačko razvojne projekte (čl. 15. Pravilnika)	
35.	UKUPNA SMANJENJA DOBITI/POVEĆANJA GUBITKA (r. br. 27. do 34.)	3.848,71

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.)	4.343,80
37.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	
38.	Porezna osnovica (r. br. 36. - r. br. 37.)	4.343,80

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.)	
40.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	
41.	Porezni gubitak za prijenos (r. br. 39. - r. br. 40.)	

VI. POREZNA OBVEZA

42.	Porezna osnovica (r. br. 38.)	4.343,80
43.	Porezna stopa (čl. 28. Zakona)	10,00%
44.	Porezna obveza (r. br. 42. x r. br. 43.)	434,38

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)	



49.	Olakšice prema čl. 12., 13. i 20. Zakona o poticanju ulaganja i čl. 43.a st. 1. 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. 31. st. 1. Zakona o poticanju ulaganja i čl. 43.a st. 2. i 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.)	0,00
VIII. POREZNA OBVEZA NAKON ODBITKA OLAKŠICA, OSLOBOĐENJA I POTICAJA		
53.	Porezna obveza (r. br. 44. - r. br. 52.)	434,38
54.	Uračunavanje poreza plaćenog u inozemstvu (čl. 30. Zakona)	
55.	Porezna obveza (r. br. 53. - r. br. 54.)	434,38
56.	Uplaćeni predujmovi	1.620,95
57.	Razlika za uplatu (r. br. 55. - r. br. 56.)	
58.	Razlika za povrat (r. br. 56. - r. br. 55.)	1.186,57
59.	Predujmovi za sljedeće porezno razdoblje (čl. 47. st. 3. t. 59. Pravilnika)	12 36,20