ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krežme 10 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

F I N A N C I J S K O I Z V J E Š Ć E

od 1. siječnja do 31. prosinca 2024. godine

Osijek, 12. lipanj 2025. godine

S A D R Ž A J

1. OPĆI PODACI 3

2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2024. GODINU.....8

2.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA.....9-14

2.2 BILANCA.....15-18

3. ZAKLJUČAK.....19

4. PRILOZI.....20-29

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 nacrta (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 31.12.2024. imao 33 zaposlena **djelatnika** čija su radna mjesta i opis poslova sastavni dio tri službe: ***Tehnička služba***, ***Služba financija i računovodstva*** te ***Ured direktora***.

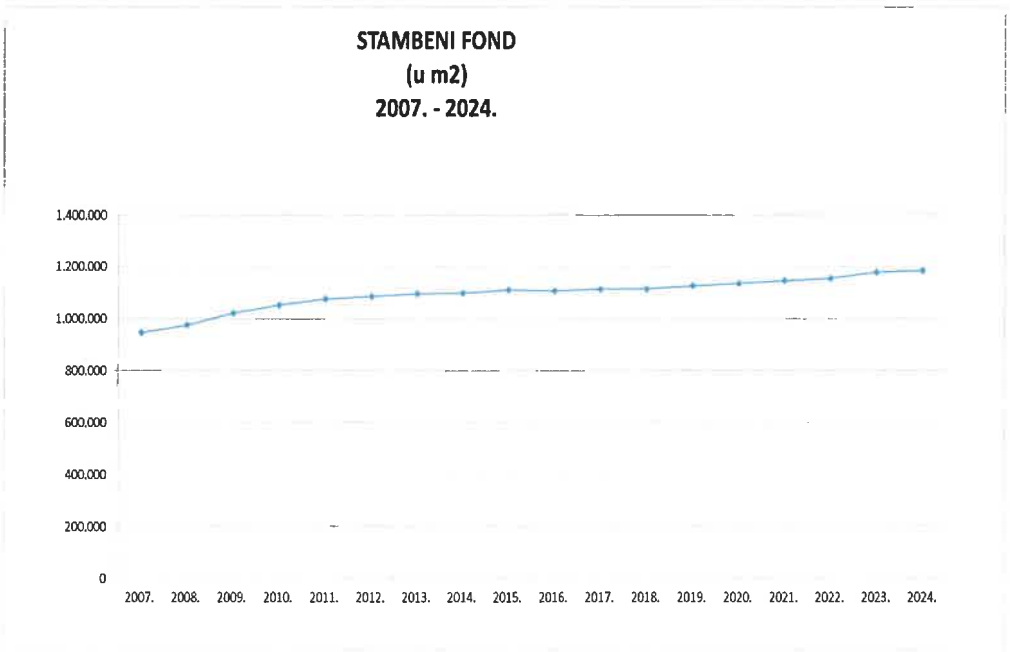
Prosjek plaća djelatnika prema stručnoj spremi bez Uprave za 12/2024. je:

STRUČNA SPREMA	Broj zaposlenih	Prosječna bruto plaća (u EUR)
VSS	9	1.383,54
VŠS	6	1.179,99
SSS	15	1.011,61
KV	2	884,09

1.4.POSLOVNO USMJERENJE DRUŠTVA

U sustavu upravljanja sa 31.12.2024. godine je 1.639 zgrada ukupne površine 1.185.828,82 m2.

Ako se promatra vremensko razdoblje (2007.-2024.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 2024. 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.

U 2024. godini putem kreditne linije u poslovnoj banci odobreno je 57 kredita za zgrade kojima je plasirano 2.138.555,08 € kreditnih sredstava korištenih u svrhu obnove pročelja, krovova i zajedničkih uređaja u zgradama (dizala). Prosječna vrijednost ugovorenih kredita u 2024. godini iznosila je 37.518,51 €. Tijekom 2023. godine u istu svrhu je plasirano 1.744.967,95 € kreditnih sredstava, te je iz navedenoga evidentan porast plasmana u 2024. godini od 23%.

U 2024. godini **18 zgrada** ukupne površine **12.244,41 m²** povjerilo je svoju nekretninu Zavodu na upravljanje (u 2023. godini 25 zgrada, ukupne površine 24.300,01 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 2024. godinu je zaključen 07. svibnja 2024. 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 13.000,00 EUR** bez PDV-a.

Predmet poslovanja u 2024. 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 Slavoning 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 2024. 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 2024. 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 836.090,49 EUR,** te ostalim prihodima u iznosu od **11.312,56 EUR**. U općem dijelu izvješća slijedi detaljniji prikaz.

Efikasnost poslovanja Zavoda u 2024. 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 2024. godinu u tabelarnom i grafičkom obliku.

2.1.RAČUN DOBITI I GUBITKA

- **POSLOVNI PRIHODI**

Poslovni prihodi u 2024. godini u iznosu od **847.403,05 EUR**, sastoje se od prihoda od prodaje u iznosu **836.090,49 EUR**, te ostalih poslovnih prihoda u iznosu od **11.312,56 EUR**:

POSLOVNI PRIHODI (u EUR)	**2023.**	**2024.**
Prihodi od prodaje	769.946,95	836.090,49
Ostali poslovni prihodi	17.166,27	11.312,56
Ukupno	**787.113,22**	**847.403,05**

U 2023.g. i 2024.g. u strukturi ostalih prihoda nema subvencije Grada Osijeka (potpora redovnom poslovanju 2022.g. 18.536,32 EUR). Ostale poslovne prihode u 2024.g. uglavnom čine naknadno utvrđeni prihodi iz ranijih godina.

Prihodi od prodaje u 2024. godini u iznosu od **836.090,49 EUR** čine prihodi iz osnovne djelatnosti sa **633.229,80 EUR**, te prihodi od usluga u iznosu od **202.860,69 EUR**:

PRIHODI OD PRODAJE (u EUR)	**2023.**	**2024.**
Naknada za upravljanje nekretninama	618.288,09	633.229,80
Usluge	151.658,86	202.860,69

- **POSLOVNI RASHODI**

Poslovne rashode u iznosu od **842.938,49 EUR** čine troškovi osoblja s udjelom od **67,55%**, te ostali troškovi sa **32,45%:**

POSLOVNI RASHODI (u EUR)	**2023.**	**2024.**
Materijalni troškovi	175.810,13	148.357,53
Troškovi osoblja	498.977,13	569.403,08
Amortizacija	5.179,90	7.376,45
Ostali troškovi	100.165,78	108.933,95
Vrijednosno usklađenje od kupaca	0,00	0,00
Ostali poslovni rashodi	3.668,59	8.867,48
Ukupno	**783.801,53**	**842.938,49**

Materijalni troškovi u 2024. godini sudjeluju sa **17,60%** unutar strukture poslovnih rashoda, te iznose **148.357,53 EUR:**

MATERIJALNI TROŠKOVI (u EUR)	2023.	2024.
Izravni troškovi - uplatnice	5.034,06	4.561,07
Uredski troškovi	11.088,62	11.904,36
Sitni inventar i sl.	5.508,07	11.188,51
Elektr.i topl. energija	15.393,47	11.411,45
Tel. i poštanski troškovi	14.003,50	16.951,43
Usluge studentskog servisa	40.578,13	12.074,08
Održavanje opreme i programa	52.814,85	43.484,86
Registracija vozila	203,70	0,00
Usluga najma	8.101,10	2.839,00
Usluge promidžbe	13.218,69	22.521,39
Usluge reprezentacije	2.979,18	4.349,93
Usluge (intelekt.usluge i sl. usluge)	3.205,82	4.620,94
Komunalne usluge	3.430,94	2.450,51
Oglasi i ostale usluge	250,00	0,00
Ukupno	**175.810,13**	**148.357,53**

Troškovi osoblja u 2024. godini iznosili su **569.403,08 EUR,** od čega troškovi poreza i doprinosa iz plaće iznose **115.891,21 EUR**, a doprinosi na plaće **75.998,35 EUR. Broj zaposlenih** na dan 31.12.2024. je **33 (31.12.2023.: 31).**

Troškovi amortizacije iznose **7.376,45 EUR** i sudjeluju **u strukturi ukupnih troškova od 842.960,71 EUR sa 0,88%**. Detaljan pregled obračunate amortizacije po pojedinim skupinama sredstava je u sljedećoj tablici:

Pozicija (u EUR)	2023.	2024.
- Amortizacija nemat.imovine	2.551,49	3.396,99
- Amortizacija materijalne imovine	2.628,41	3.979,46
Ukupno troškovi amortizacije	**5.179,90**	**7.376,45**

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:

Amortizacijska skupina	Grupe dugotrajne imovine	Postojeći vijek trajanja imovine i amortizacijske stope u primjeni		Procjena novog vijeka trajanja imovine i amortizcijske 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 **108.933,95 EUR,** te imaju **12,92%** učešća u ukupnim troškovima od **842.960,71 EUR**, a čine sljedeće:

OSTALI TROŠKOVI (u EUR)	2023.	2024.
Dnevnice i putni troškovi	8.993,03	10.266,25
Nadoknade troškova, darovi i potpore	58.166,63	61.819,08
Nadoknade čl. Nadzornog odbora	13.158,27	12.887,28
Premija osiguranja	1.328,64	1.078,79
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	10.359,83	9.289,48
Doprinosi, članarine, HRT i sl.davanja	2.927,98	3.072,62
Seminari, časopisi i priručnici	5.231,40	5.300,45
Sistematski pregledi	0,00	5.220,00
Ukupno	**100.165,78**	**108.933,95**

Ostali poslovni rashodi u 2024.g. su viši od ostvarenih 2023.g za 141,71%. Uz standardne rashode u vidu darova i sponzorstva, na ovoj stavci evidentirani najznačajniji su neamortizirana vrijednost rashodovane imovine u ukupnom iznosu od 2.457,87 EUR, te naknadno utvrđeni troškovi poslovanja u iznosu od 3.535,42 EUR.

Pozicija (u EUR)	2023.	2024.
- Otpis vrijednosno neusklađenih potraživanja	-	928,60
- Darovi i sponzorstva	1.564,72	1.330,00
- Neamortizirana vrijednost rashodovane imovine	3,10	2.457,87
- Nadoknade šteta	380,06	615,59
- Naknadno utvrđeni troškovi poslovanja	1.720,71	3.535,42
Ukupni poslovni rashodi	**3.668,59**	**8.867,48**

- **NETO PRIHODI (RASHODI) FINANCIRANJA**

Financijski prihodi u 2024. godini iznose 3,52 EUR, dok financijski rashodi iznose 22,22 EUR što čini **neto negativan financijski rezultat** -18,70 EUR kao i u 2023. godini (neto rashodi – 2,85 EUR).

- **DOBIT RAZDOBLJA**

Nakon odbitka ukupnih rashoda od **842.960,71 EUR** od ukupnih prihoda **847.406,57 EUR** ostvarena je **dobit Društva** u iznosu od **4.445,86 EUR** u 2024. godini. Obračunati porez na dobit u 2024. godini je **392,50 EUR. Neto dobit** iznosi **4.053,36 EUR.** Obračun poreza na dobit za 2024.g. je dan u nastavku:

Pozicija (u EUR)	**2023.**	**2024.**
- Ukupni prihodi	787.119,51	847.406,57
- Ukupni rashodi	783.810,67	842.960,71
- Gubitak/Dobit prije oporezivanja	**3.308,84**	**4.445,86**
- 50% troškova reprezentacije	1.489,60	2.185,18
- Iznos nepriznatih troš.osobni prijevoz	3.394,07	-
- Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca i otpis	-	-
- Povećanja porezne osnovice za sve druge rashode	-	-
Ukupno uvećanja porezne osnovice	**4.883,67**	**2.185,18**
- Državna potpora za obrazovanje	3.848,71	2,706,00
Ukupno smanjenja porezne osnovice	**3.848,71**	**2.706,00**
Porezna dobit/gubitak	**4.343,80**	**3.925,04**
Preneseni porezni gubitak	-	-
Porezni gubitak za prijenos	-	-
Porezna osnovica	**4.343,80**	**3.925,04**
Porezna obveza po stopi 10%	**434,38**	**392,50**

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	-	-
Godina	2023.	-	4.343,80		-
Porezno razdoblje	2024.	-	3.925,04		

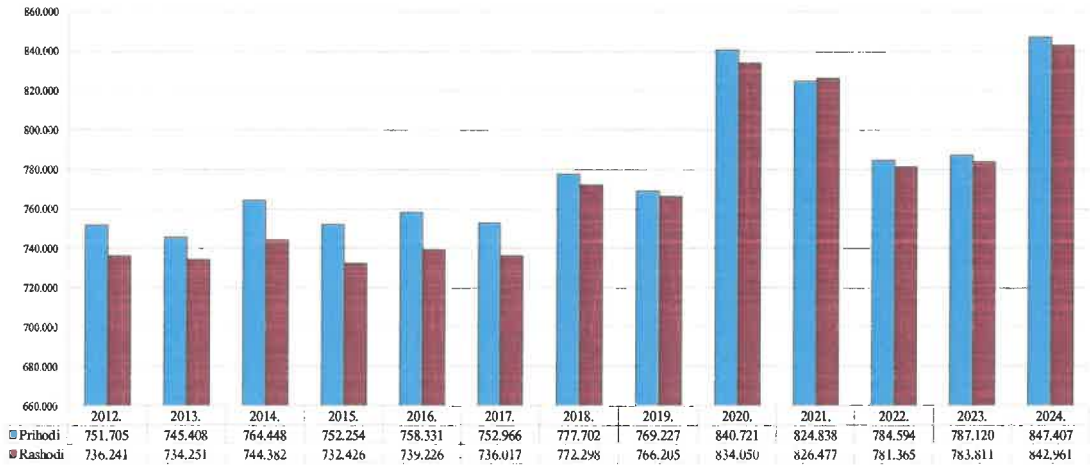
- **POKAZATELJI POSLOVANJA**

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 **847.406,57 EUR** pokrivaju sve rashode u iznosu od **842.960,71 EUR**, te je ostvarena dobit u poslovanju u iznosu od **4.445,86 EUR** prije oporezivanja.

Stabilnost **poslovanja odražava okolnost** da je u 2024. godini, kao i u prethodnim godinama, najveći dio prihoda ostvaren temeljem osnovne aktivnosti – djelatnosti (2024.g. prihod od naknade za upravljanje nekretninama je 75% 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.

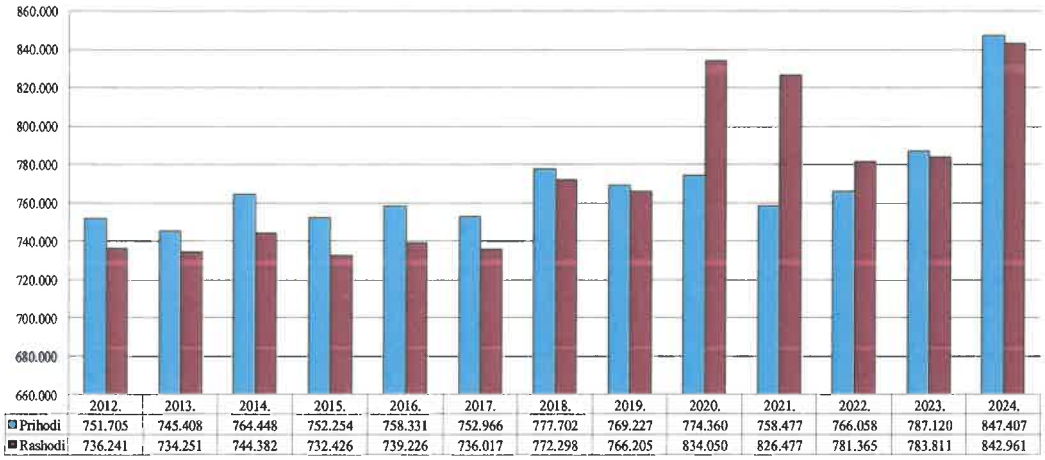
PRIHODI I RASHODI
2012.-2024 (u EUR)



	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Prihodi	751.705	745.408	764.448	752.254	758.331	752.966	777.702	769.227	840.721	824.838	784.594	787.120	847.407
Rashodi	736.241	734.251	744.382	732.426	739.226	736.017	772.298	766.205	834.050	826.477	781.365	783.811	842.961

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.-2024 (u EUR)



	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Prihodi	751.705	745.408	764.448	752.254	758.331	752.966	777.702	769.227	774.360	758.477	766.058	787.120	847.407
Rashodi	736.241	734.251	744.382	732.426	739.226	736.017	772.298	766.205	834.050	826.477	781.365	783.811	842.961

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 75% 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 2024. godini iznosi 26.481,46 EUR.

2.2. BILANCA

Na temelju zadržane dobiti iz prethodnog razdoblja od **165.124,87 EUR** i dobiti 2024. godine od **4.053,36 EUR**, kumulativna dobit s 31.12.2024. godine iznosi **169.178,23 EUR, a ukupan kapital sa temeljnim kapitalom 189.086,65 EUR.**

Cjelokupna imovina Zavoda u 2024. godini, iskazana je kroz slijedeće:

- **DUGOTRAJNA IMOVINA**

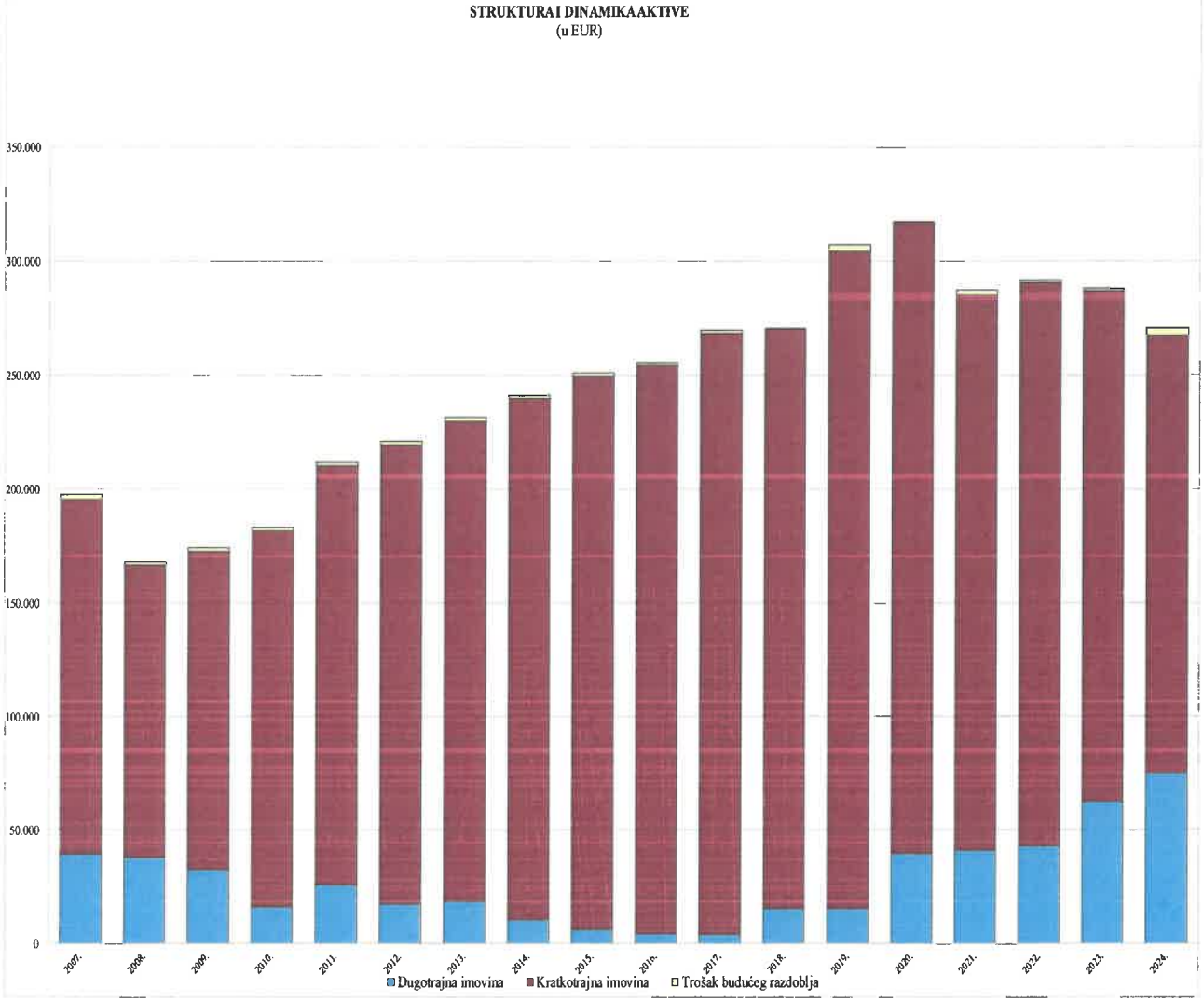
Društvo na dan 31.12.2024. godine ima iskazanu **dugotrajnu imovinu** u ukupnom iznosu **od 75.193,18 EUR**.

- **KRATKOTRAJNA IMOVINA**

Kratkotrajna imovina na dan 31.12.2024. godine iznosi ukupno **192.453,96 EUR** sa ukupnim zalihama u iznosu od 0 EUR, ukupnim potraživanjima od **56.050,21 EUR**, te ukupnim novcem u banci i blagajni u iznosu od **136.403,75 EUR**.

- **UKUPNA AKTIVA**

Ukupna imovina Društva s 31.12.2024. godine iznosi **270.768,80 EUR** od čega je dugotrajna imovina **75.193,18 EUR,** kratkotrajna imovina **192.453,96 EUR,** te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunatih prihoda u iznosu od **3.121,66 EUR**.



- **KAPITAL I REZERVE**

Ukupni kapital i rezerve (glavnica) na dan 31.12.2024. godine **iznose 189.086,65 EUR**, a čine ih upisani temeljni kapital u iznosu 19.908,42 EUR, zadržana dobit od **165.124,87 EUR**, te dobit poslovne godine u iznosu od **4.053,36 EUR**.

- **DUGOROČNE OBVEZE**

Zavod nema iskazanih dugoročnih obveza.

- **KRATKOROČNE OBVEZE**

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2024. godine **u iznosu 81.682,15 EUR** sudjeluju sa **30%** unutar strukture pasive najvećim dijelom sadržane u obvezama prema zaposlenima u iznosu od 38.158,90 EUR obvezama za poreze, doprinose i članarine 29.888,51 EUR, obvezama prema dobavljačima u iznosu od 9.922,94 EUR, te ostalim kratkoročnim obvezama 3.599,41 EUR.

- **UKUPNO – PASIVA**

Ukupna pasiva Zavoda na dan **31.12.2024.** godine iznosi **270.768,80 EUR,** a sastoji se od kapitala i rezervi u iznosu od **189.086,65 EUR** i kratkoročnih obveza u iznosu od **81.682,15 EUR**. Zastupljenost **kapitala i rezervi** u ukupnoj pasivi je **69,83%.**

- **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 **0,30.** U promatranom razdoblju **30%** imovine Zavoda financirano je obvezama.

►**Koeficijent vlastitog financiranja** kojeg čini omjer kapitala i rezervi (glavnice) i ukupne imovine iznosi **0,70.**

►**Koeficijent financiranja** (omjer ukupnih obveza te kapitala i rezervi) iznosi **0,43.**

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 2024. godini iznosi **3,13**.

►**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 **4,40** 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	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Kapital i rezerve	168.920	172.852	174.490	181.160	179.521	182.159	185.033	189.087
Novac u banci i blagajni	100.693	65.810	86.880	124.985	137.714	195.402	170.895	136.404
Financijska imovina	0	1.216	0	0	0	0	0	0
Potraživanja	162.597	187.004	200.764	152.369	102.045	52.492	53.894	56.050
Zalihe	1.436	1.056	1.559	0	0	0	0	0
Kratkotrajna imovina	264.725	255.084	289.203	277.612	244.538	247.894	224.789	192.454
Dugotrajna imovina	3.803	15.345	20.129	39.539	41.012	42.836	62.400	75.193
Kratkoročne obveze	100.335	97.258	137.444	135.937	106.838	109.596	103.235	81.682
Dugoročne obveze	0	0	0	0	0	0	0	0
Koeficijent tekuće likvidnosti	**2,64**	**2,62**	**2,10**	**2,04**	**2,29**	**2,26**	**2,18**	**2,36**
Koeficijent ubrzane likvidnosti	**2,62**	**2,61**	**2,09**	**2,04**	**2,29**	**2,26**	**2,18**	**2,36**
Koeficijent trenutne likvidnosti	**1**	**0,67**	**0,63**	**0,92**	**1,29**	**1,78**	**1,66**	**1,67**
Koeficijent financijske stabilnosti	**0,02**	**0,08**	**0,12**	**0,12**	**0,14**	**0,24**	**0,34**	**0,40**

3. Z A K LJ U Č A K

- U sustavu upravljanja sa 31.12.2024. godine je **1.639** zgrada ukupne površine **1.185.828,82 m2**.
- Ukupna vrijednost **prihoda** za 2024. godinu je **847.406,57 EUR.**
- Ukupna vrijednost **rashoda** za 2024. godinu je **842.960,71 EUR.**
- Ukupna vrijednost sredstava **(imovine)** u 2024. godini je **270.768,80 EUR.**
- Ukupna vrijednost kapitala (vlastitog financiranja) u 2024. godini je **189.086,65 EUR.**
- Ostvarena **dobit** prije oporezivanja za 2024. godinu iznosi **4.445,86 EUR.**
- Financijski rezultat poslovanja je ostvarena neto **dobit** u iznosu **4.053,36 EUR.**

DIREKTOR:

Krešimir Novoselić, mag. iur.

ZAVOD ZA STANOVANJE
d.o.o. OSIJEK
Franje Krežme 18
MB 1890047 (10)

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.23)

4. RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024. (str.24)

5. BILANCA – stanje na dan 31.12.2024. (str.25-26)

6. PD OBRAZAC- UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I OBVEZE– za 31.12.2024. (str.27-29)

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kuzme 19 // 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.
01.01.2024. -31.12.2024.

Redni broj	KONTO	N A Z I V	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2023.	Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2023.	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2024.	Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2024.	POKAZATELJ Ostvareno 2023. / Plan 2023.	POKAZATELJ Ostvareno 2024. / Ostvareno 2023.	POKAZATELJ Ostvareno 2024. / Plan 2024.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninama (26,2%)	610.525	618.288	629.750	633.230	101%	102%	101%
2.		Prihodi od prodaje ostalih usluga:	145.359	151.659	151.800	202.861	104%	134%	134%
2.1.	75103	- poslovno tehnička suradnja (4 % i 1%)	66.381	79.064	78.800	110.709	119%	140%	144%
2.2.	7516,75162,75184	- promidžba, oglašavanje i reklama	21.236	21.687	19.200	19.020	102%	88%	99%
2.3.	75131	- etaziranja	14.600	15.681	15.500	23.252	107%	148%	150%
2.4.	75104, 75105	- od natječaja	2.854	3.553	3.500	3.248	125%	90%	93%
2.5.	7513	- od knjig.,konzul. i dr.usluga;	21.238	16.466	16.800	12.962	78%	79%	77%
2.6.	75134,75135	- obročna otpl.stana; -GRAD OSIJEK	13.272	9.168	7.000	5.511	69%	60%	79%
2.7.	7519	- inženjerski nadzor	8.000	8.000	13.000	28.160	100%	469%	217%
		U K U P N O :	755.884	769.947	781.550	836.090	102%	109%	107%

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kreline 10 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // Fax: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

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

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

01.01.2024. -31.12.2024.

Redni broj	KONTO	Naziv	Plan prihoda 2023.	Ostvareni prihodi 2023.	Plan prihoda 2024.	Ostvareni prihodi 2024.	POKAZATELJ Ostvareno 2023. / Plan 2023.	POKAZATELJ Ostvareno 2024. / Plan 2024.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
		A. PRIHODI						
1.	751	PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI	755.884	769.947	781.550	836.090	102%	107%
1.1.	7510	Za upravljanje nekretninama (26,2%)	610.525	618.288	629.750	633.230	101%	101%
1.2.		Za usluge / ugov.konz.posl.i sl. / ukupno :	145.359	151.659	151.800	202.861	104%	134%
2.		PRIHODI IZ DRUGIH AKTIVNOSTI	8.804	17.172	1.008	11.316	195%	1123%
2.1.	771,780,785	Kamate i ostali nespomenuti posl.prihodi	167	2.279	8	7.139	1365%	89240%
2.2.	7836	Refundacija troškova - GRAD	7.310	5.014	0	0	69%	#DIJ/0!
2.3.	7831,7839	Ostali prihodi i prihodi od subvencija, dotacija i pomoći	1.327	9.879	1.000	4.177	744%	418%
		UKUPNO PRIHODI :	764.688	787.119	782.558	847.407	103%	108%

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kuzme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 722
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

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

REZULTAT POSLOVANJA UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.
01.01.2024. -31.12.2024.

Redni broj	KONTO	Naziv	Plan rashoda 2023.	Ostvareni rashodi 2023.	Plan rashoda 2024.	Ostvareni rashodi 2024.	POKAZATELJ Ostvareno 2023. / Plan rashoda 2023.	POKAZATELJ Ostvareno 2024. / Plan rashoda 2024.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
		B. RASHODI						
1.	400	Troškovi sirovina i materijala -uplatnice	4.645	5.034	5.040	4.561	108%	90%
2.	401	Uredski materijal, sred.za čišćenje i ostalo	11.281	11.089	11.000	11.904	98%	108%
3.	404,413	Sitni inventar,rez. dijelovi,registr. vozila	2.389	5.712	2.000	11.189	239%	559%
4.	407	Potrošena elekt.i topl.energija i INA kartica	14.600	15.393	15.000	11.411	105%	76%
5.	410	Telefonski, poštanski troškovi	14.201	14.004	14.500	16.951	99%	117%
6.	411	Troškovi vanjskih usl.(student.servis, časopis Stanovar	33.181	40.578	39.111	12.074	122%	31%
7.	412	Usluge održavanja i zaštite (servisne usluge)	38.490	52.815	46.300	43.485	137%	94%
8.	414	Usluge zakupa-lizinga	10.618	8.101	3.110	2.839	76%	91%
9.	415	Usluge promidžbe, sponzorstva i troškovi sajmova	10.618	13.219	10.008	22.521	124%	225%
10.	416	Intelektualne i osobne usluge	3.451	3.206	1.000	4.621	93%	462%
11.	417	Komunalne usluge	3.982	3.431	2.700	2.451	86%	91%
12.	418,463	Usluge reprezentacije	1.991	2.979	3.000	4.350	150%	145%
13.	419	Oglasi i ostale vanjske usluge	664	250	0	0	38%	#DIJ/0!
14.	420-423	Plaće radnika	517.619	498.977	523.119	569.403	96%	109%
15.	430,431,432	Amortizacija mat. i nemat.imovine	3.982	5.180	5.000	7.376	130%	148%
16.	460	Dnevnice i troškovi službenog puta	5.309	8.993	9.000	10.266	169%	114%
17.	461	Nadoknada radnicima, darovi i potpore	52.426	58.167	56.500	61.819	111%	109%
18.	462	Nadoknada čl.Nadzornog (bruto)	12.609	13.158	13.200	12.887	104%	98%
19.	464	Premija osiguranja	1.327	1.329	1.025	1.079	100%	105%
20.	465	Bankovne usl.i trošak platnog prometa	6.636	10.360	7.000	9.289	156%	133%
21.	466,467,468	Članarine, HRT, porezi koji ne ovise o dobitku	3.982	2.928	2.900	3.073	74%	106%
22.	469	Seminari, časopisi,priručnici,obrazovanje, sudski trošk	1.327	5.231	3.750	5.300	394%	140%
23.	4696	Sistematski pregled zaposlenika	2.389	0	6.300	5.220	0%	83%
24.	47,481,482,485	Ostali nespomenuti rashodi	491	1.733	0	6.944	353%	#DIJ/0!
25.	4860	Darovi i sponzori do 2%	265	1.565	800	1.330	591%	166%
26.	484	Nadoknade šteta	0	380	0	616	#DIJ/0!	#DIJ/0!
27.	485	Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	0	0	0	0	#DIJ/0!	#DIJ/0!
		UKUPNO RASHODI :	758.471	783.811	781.403	842.961	103%	108%
		PRIHODI - RASHODI :	6.217	3.308	1.155	4.446	53%	

4. TABLICA: RAČUN DOBITI I GUBITKA

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024.

Obrazac POD-RDG

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

Iznosi u eurima i centima

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)	128		787.113,22	847.403,05
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130		769.946,95	836.090,49
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133		17.166,27	11.312,56
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)	134		783.801,53	842.938,49
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135			
2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)	136		175.810,13	148.357,53
a) Troškovi sirovina i materijala	137		37.024,22	39.065,39
b) Troškovi prodane robe	138			
c) Ostali vanjski troškovi	139		138.785,91	109.292,14
3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)	140		498.977,13	569.403,08
a) Neto plaće i nadnice	141		321.741,25	377.513,52
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142		108.756,97	115.891,21
c) Doprinosi na plaće	143		68.478,91	75.998,35
4. Amortizacija	144		5.179,90	7.376,45
5. Ostali troškovi	145		100.165,78	108.933,95
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)	146		0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148			
7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)	149		0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150			
b) Rezerviranja za porezne obveze	151			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	153			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	154			
f) Druga rezerviranja	155			
8. Ostali poslovni rashodi	156		3.668,59	8.867,48
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)	157		6,29	3,52
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	158			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	159			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	160			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	162			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	163			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	164		6,29	3,52
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165			
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	166			
10. Ostali financijski prihodi	167			
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 169 do 175)	168		9,14	22,22
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171		9,14	22,22
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	173			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	174			
7. Ostali financijski rashodi	175			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	176			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	177			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	178			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	179			
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 128+157+176 + 177)	180		787.119,51	847.406,57
X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)	181		783.810,67	842.960,71
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)	182		3.308,84	4.445,86
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)	183		3.308,84	4.445,86
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)	184		0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	185		434,38	392,50
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)	186		2.874,46	4.053,36
1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)	187		2.874,46	4.053,36
2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)	188		0,00	0,00

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krezme 10 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 922
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

5.BILANCA

BILANCA
stanje na dan 31.12.2024.

Obrazac POD-BIL

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

Iznosi u eurima i centima

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		62.400,09	75.193,18
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		30.489,71	33.590,72
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		30.489,71	33.590,72
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		31.910,38	41.602,46
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		30.583,15	40.275,23
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		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		224.789,49	192.453,96
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. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		53.894,12	56.050,21
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		44.296,93	39.900,08
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		8.380,58	14.933,52
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 BANCI I BLAGAJNI	063		170.895,37	136.403,75
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		1.078,79	3.121,66
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		288.268,37	270.768,80
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Krezme 19 // 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+084+087+090)	067		185.033,29	189.086,65
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 083)	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			
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084		162.250,41	165.124,87
1. Zadržana dobit	085		162.250,41	165.124,87
2. Preneseni gubitak	086			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087		2.874,46	4.053,36
1. Dobit poslovne godine	088		2.874,46	4.053,36
2. Gubitak poslovne godine	089			
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090			
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091		0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092			
2. Rezerviranja za porezne obveze	093			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096			
6. Druga rezerviranja	097			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098		0,00	0,00
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104			
7. Obveze za predujmove	105			
8. Obveze prema dobavljačima	106			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107			
10. Ostale dugoročne obveze	108			
11. Odgođena porezna obveza	109			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110		103.235,08	81.682,15
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116			
7. Obveze za predujmove	117		112,39	112,39
8. Obveze prema dobavljačima	118		5.292,74	9.922,94
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119			
10. Obveze prema zaposlenicima	120		28.826,19	38.158,90
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121		27.997,34	29.888,51
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123			
14. Ostale kratkoročne obveze	124		41.006,42	3.599,41
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126		288.268,37	270.768,80
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127			

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	847.406,57
2.	UKUPNI RASHODI	842.960,71
3.	**DOBIT (r. br. 1. - r. br. 2.)**	**4.445,86**
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)	2.185,18
7.	Iznos nepriznatih troškova za osobni prijevoz (čl. 7. st. 1. t. 4. Zakona)	
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.)**	**2.185,18**

ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kreizme 10 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 922
e-mail: info@zavodzastanovanje.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.)**	**2.706,00**
34.1.	Državna potpora za obrazovanje i izobrazbu (čl. 14. Pravilnika)	2.706,00
34.2.	Državna potpora za istraživačko razvojne projekte (čl.15. Pravilnika)	
35.	**UKUPNA SMANJENJA DOBITI/POVEĆANJA GUBITKA (r. br. 27. do 34.**	**2.706,00**

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.)	3.925,04
37.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	
38.	**Porezna osnovica (r. br. 36. - r. br. 37.)**	**3.925,04**

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.)	3.925,04
43.	Porezna stopa (čl. 28. Zakona)	10,00%
44.	**Porezna obveza (r. br. 42. x r. br. 43.)**	**392,50**

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.)		**392,50**
54.	Uračunavanje poreza plaćenog u inozemstvu (čl. 30. Zakona)		
55.	Porezna obveza (r. br. 53. - r. br. 54.)		**392,50**
56.	Uplaćeni predujmovi		**1.186,57**
57.	Razlika za uplatu (r. br. 55. - r. br. 56.)		
58.	Razlika za povrat (r. br. 56. - r. br. 55.)		**794,07**
59.	Predujmovi za sljedeće porezno razdoblje (čl. 47. st. 3. t. 59. Pravilnika)	12	**32,71**