

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO
GOSPODARSTVO d.o.o.**

Savska cesta 1, Zagreb

**GODIŠNJI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI I
IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA
31. PROSINCA 2024.**

SADRŽAJ

1	ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
2 - 5	IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA
6	RAČUN DOBITI I GUBITKA I IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
7	IZVJEŠĆE O FINACIJSKOM POLOŽAJU / BILANCA
8	IZVJEŠĆE O PROMJENAMA KAPITALA
9	IZVJEŠĆE O NOVČANIM TOKOVIMA
10 – 48	BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
49 – 55	GODIŠNJE IZVJEŠĆE I IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA ZA 2024. GODINU

ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava je dužna osigurati da godišnji financijski izvještaji društva **GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.**, Zagreb, ("Društvo") za 2024. godinu budu sastavljeni u skladu s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije ("MSFI") tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, novčanih tokova i promjena kapitala Društva za to razdoblje.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava Društva je izradila godišnje financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Društva.

Pri izradi godišnjih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna za:

- odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje sukladno važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u godišnjim financijskim izvještajima; i
- izradu godišnjih financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj, rezultate poslovanja, promjene kapitala i novčane tokove Društva, kao i njihovu usklađenost sa važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije ("MSFI"). Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Uprava je odobrila godišnje financijske izvještaje za izdavanje dana 28. travnja 2025. godine

Potpisao za i u ime Uprave:
Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB

1

Slaven Sladoljev,
Direktor Društva

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.
Savska cesta 1
10000 Zagreb
Republika Hrvatska

28. travnja 2025. godine



Tel: +385 1 2395 741
Fax: +385 1 2303 691
E-mail: bdo-croatia.hr

BDO Croatia d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 180



Tel: +385 22 218 893
Fax: +385 22 218 796
E-mail: info@sibenski-revicon.hr

Šibenski Revicon d.o.o.
22000 Šibenik
Ulica Stjepana Radića 44a

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima Društva Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja Društva Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na dan 31. prosinca 2024. godine, račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, uz rezervu iznijetu u Odjeljku Osnova za mišljenje s rezervom, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2024. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI).

Osnova za mišljenje s rezervom

Dugotrajna potraživanja i ostale dugoročne obveze

Kako je iskazano u bilješkama 21 i 31, Društvo na dan 31. prosinca 2024. godine ima iskazanu financijsku imovinu u iznosu 30.249 tisuće eura i financijske obveze u iznosu 30.570 tisuće eura (31. prosinca 2023. godine: 36.102 tisuće eura i 36.422 tisuće EURA) koji se odnose na potraživanja i obveze za kredite stambenih zgrada gdje je Društvo upravitelj i ima ulogu posrednika prilikom transakcija stambenih zgrada s trećim stranama. Navedena financijska imovina i financijske obveze ne zadovoljavaju kriterije za priznavanje kako to propisuju Međunarodni standardi financijskog izvještavanja. Slijedom navedenog, na dan 31. prosinca 2024. godine financijska imovina je precijenjena za iznos od 30.249 tisuće eura (31. prosinca 2023. godine: 36.102 tisuće eura) i financijske obveze su precijenjene za iznos od 30.570 tisuće EURA (31. prosinca 2023. godine: 36.422 tisuće eura), te je glavnica Društva podcijenjena za očekivani kreditni gubitak u iznosu od 321 tisuću eura (31. prosinca 2023. godine: 321 tisuću eura). Društvo je od 31. prosinca 2024. godine započelo s priznavanjem financijskih prihoda i financijskih rashoda u iznosu od 965.109 eura (31. prosinca 2023. godine: 0 eura) za prethodno navedena potraživanja i obveze, za kredite stambenim zgradama, kako je navedeno u bilješkama 13 i 14. Slijedom navedenoga pozicije financijskih prihoda i financijskih rashoda precijenjene za iznos od 965.109 eura za razdoblje završeno 31. prosinca 2024. godine.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvještaju revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.



Tel: +385 1 2395 741
Fax: +385 1 2303 691
E-mail: bdo-croatia.hr

BDO Croatia d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 180



Tel: +385 22 218 893
Fax: +385 22 218 796
E-mail: info@sibenski-revicon.hr

Šibenski Revicon d.o.o.
22000 Šibenik
Ulica Stjepana Radića 44a

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Osnova za mišljenje s rezervom (nastavak)

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (s Međunarodnim standardima neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvještaj posloводства uključeno u Godišnji izvještaj, ali ne uključuju financijske izvještaje i naš izvještaj revizora o njima. Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvještaja posloводства, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izvještaju posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima; te

2. je priloženi Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvještaju posloводства. U tom smislu nemamo što izvijestiti, osim kao što je navedeno u odjeljku "Osnova za mišljenje s rezervom".

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prezentaciju financijskih izvještaja u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.



Tel: +385 1 2395 741
Fax: +385 1 2303 691
E-mail: bdo-croatia.hr

BDO Croatia d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 180



Tel: +385 22 218 893
Fax: +385 22 218 796
E-mail: info@sibenskirevicon.hr

Šibenski Revicon d.o.o.
22000 Šibenik
Ulica Stjepana Radića 44a

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje (nastavak)

U sastavljanju financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvještaj revizora koje uključuje naše mišljenje.

Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljam revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, pogrešna prikazivanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)****Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)**

Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

U Zagrebu, 28. travnja 2025. godine

BDO Croatia d.o.o.
Radnička cesta 180
10000 Zagreb

Hrvoje Stipić, Predsjednik Uprave

BDOBDO Croatia d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 180
OIB: 76394522236

6

Marina Tonžetić, ovlaštenu revizor

BDO Croatia d.o.o.
Radnička cesta 180
10 000 Zagreb

Radovan Lucić, direktor i ovlašten/revizor

ŠIBENSKI REVICON d.o.o.
za reviziju i poslovne usluge
ŠIBENIK
S. Radića 44

Šibenski Revicon d.o.o.
Ulica Stjepana Radića 44a
22 000 Šibenik

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
RAČUN DOBITI I GUBITKA I IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

	Bilješke	2024. u 000 EUR	2023. u 000 EUR
POSLOVNI PRIHODI			
Prihodi od prodaje	5	17.137	14.988
Ostali poslovni prihodi	6	889	1.207
Ukupno		18.026	16.195
POSLOVNI RASHODI			
Materijalni troškovi i usluge	7	(8.197)	(7.598)
Troškovi osoblja	8	(7.211)	(6.113)
Amortizacija	9	(103)	(62)
Ostali troškovi	10	(1.298)	(1.156)
Vrijednosno usklađenje imovine	11	(89)	(276)
Rezerviranja	12	(581)	(776)
Ostali poslovni rashodi	13	(367)	(4)
Ukupno		(17.846)	(15.985)
Financijski prihodi	14	1.790	700
Financijski rashodi	15	(1.310)	(429)
Neto financijski prihod		480	271
UKUPNI PRIHODI		19.816	16.895
UKUPNI RASHODI		(19.156)	(16.414)
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA		660	481
Porez na dobit	16	10	41
DOBIT RAZDOBLJA		670	522
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
Sveukupna dobit razdoblja		670	522

Računovodstvene politike i bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU / BILANCA
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

	Bilješke	31. 12. 2024.	31.12.2023.
		u 000 EUR	u 000 EUR
DUGOTRAJNA IMOVINA			
Dugotrajna nematerijalna imovina	17	40	-
Dugotrajna materijalna imovina	18	3.289	2.899
Imovina s pravom korištenja	19	249	141
Financijska imovina	20	2.472	2.191
Dugotrajna potraživanja	21	30.086	37.484
Odgođena porezna imovina	22	142	132
Ukupno dugotrajna imovina		36.278	42.848
KRATKOTRAJNA IMOVINA			
Zalihe	23	255	264
Potraživanja od povezanih društava	37	4.063	3.693
Potraživanja od kupaca	24	1.486	1.711
Ostala potraživanja	25	4.847	5.506
Financijska imovina	26	1.016	943
Novac i novčani ekvivalenti	27	1.782	2.076
Ukupno kratkotrajna imovina		13.449	14.193
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	28	438	171
UKUPNA IMOVINA		50.165	57.212
Izvanbilančni zapisi	36	90.795	90.795
KAPITAL I REZERVE	29		
Temeljni kapital		265	265
Ostale rezerve		1.254	1.254
Zadržana dobit		2.398	1.729
Ukupni kapital		3.917	3.248
DUGOROČNE OBVEZE			
Rezerviranja	30	1.049	901
Dugoročne obveze	31	34.032	41.908
Ukupno dugoročne obveze		35.081	42.809
KRATKOROČNE OBVEZE			
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	32	2.879	2.489
Obveze prema dobavljačima	33	1.906	1.621
Obveze za zajmove depozite i sl.	34	4.810	5.427
Ostale obveze	35	1.572	1.618
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		-	-
Ukupno kratkoročne obveze		11.167	11.155
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		50.165	57.212
Izvanbilančni zapisi	36	90.795	90.795

Računovodstvene politike i bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

	Temeljni kapital u 000 EUR	Ostale rezerve u 000 EUR	Zadržana dobit u 000 EUR	Ukupno kapital u 000 EUR
Stanje 31. prosinca 2022. godine (prepravljeno)	265	1.254	1.859	3.378
Isplata vlasnicima	-	-	-	-
Ispravak pogreške prethodnih razdoblja	-	-	-	-
Stanje 1. siječnja 2023. godine	265	1.254	1.859	3.378
Raspored dobiti 2022. godine	-	-	-	-
Isplata vlasnicima	-	-	(653)	(653)
Dobit razdoblja	-	-	522	522
Stanje 31. prosinca 2023. godine	265	1.254	1.728	3.247
Raspored dobiti 2023. godine	-	-	-	-
Isplata vlasnicima	-	-	-	-
Dobit razdoblja	-	-	670	670
Stanje 31. prosinca 2024. godine	265	1.254	2.398	3.917

Računovodstvene politike i bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU-INDIREKTNNA METODA
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti		
Dobit prije oporezivanja	660	481
Usklađenja	869	(24)
Amortizacija	103	62
Dobici i gubici od prodaje i vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	348	1
Prihodi od kamata i dividendi	(71)	(55)
Rashodi od kamata	341	429
Rezerviranja	148	32
Tečajne razlike (nerealizirane)	-	-
Ostala usklađenja	-	(493)
Ukupno usklađenja	1.529	457
Promjene na radnom kapitalu	231	(1.194)
Promjena kratkoročnih obveza	(12)	4.113
Promjena kratkotrajnih potraživanja	514	(5.347)
Promjena zaliha	9	295
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	(280)	(255)
Ukupno promjene na radnom kapitalu	1.761	(737)
Novčani izdaci za kamate	(33)	(11)
Plaćeni porez na dobit	-	-
NETO NOVČANI TOKOVI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	1.728	(748)
Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti		
Novčani primici od kamata	-	-
Novčani primici od povrata danih zajmova	(282)	51
Novčani primici od dugotrajnih potraživanja	-	3.251
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne imovine	(568)	(21)
Novčani izdaci danih zajmova	-	-
Novčani izdaci po osnovi dugoročnih obveza	(478)	-
NETO NOVČANI TOKOVI IZ INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(1.328)	3.281
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti		
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	(72)	79
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(622)	(654)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI	(694)	(574)
Neto povećanje ili smanjenje novčanih tokova	(294)	1.959
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	2.076	117
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	1.782	2.076

Računovodstvene politike i bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja

1. OPĆI PODACI

Povijest i nastanak

Sukladno Zaključku Gradske Skupštine Grada Zagreba, o davanju prethodne suglasnosti trgovačkom društvu Zagrebački holding d.o.o. za statusnu promjenu podjele s osnivanjem trgovačkih društava s ograničenom odgovornošću (Sl.gl. 20/13), Zagrebački holding d.o.o. pokrenuo je postupak restrukturiranja u cilju odvajanja pojedinih podružnica u trgovačka društva s ograničenom odgovornošću.

Dana 08. studenog 2013. godine uređena je podjela (čl. 550.b. Zakona o trgovačkim društvima), i to prijenosom dijela imovine, potraživanja, obveza te kapitala navedenog društva, koje se dijeli i ne prestaje, na nova trgovačka društva. Time, dotadašnja Podružnica Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo nastavlja s radom u obliku novoosnovanog ovisnog društava s ograničenom odgovornošću, pod nazivom GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo) sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta 1 pod matičnim brojem subjekta MBS: 080879503, OIB 03744272526.

Predmet poslovanja odnosno glavne djelatnosti Društva odnose se na:

- Upravljanje i održavanje stambenih i poslovnih prostora, a prema sklopljenim međuvlasničkim ugovorima sa suvlasnicima;
- Naplata naknada za Grad Zagreb prema sklopljenim ugovorima;
- Održavanje komunalija zajedničke potrošnje prema programu sa Gradom Zagrebom;
- Nadzor nad izvođenjem građevinskih radova male vrijednosti u vlasništvu Grada Zagreba;
- Poslovi obračuna i naplate slivne vodne naknade za Hrvatske vode;
- Obavljanje usluga vođenja evidencije ugovora sa suvlasnicima stambenih i poslovnih prostora za osiguravajuća društva;
- Usluge vođenja evidencija i ostalih administrativnih poslova za izvođače radova;
- Usluge izdavanja preslike dokumentacije, potvrda, izračuna i ostalo za pravne i fizičke osobe;
- Usluge povezanim društvima iz područja rada Društva.

Zaposlenici

Na dan 31. prosinca 2024. godine, Društvo je zapošljavalo 307 radnika (na 31. prosinca 2023. godine 300 radnika)

Uprava i Nadzorni odbor Društva

Uprava Društva:

Slaven Sladoljev,	direktor zastupa Društvo pojedinačno i samostalno od 16.12.2024. g.
Marko Šarić,	direktor zastupa Društvo pojedinačno i samostalno do 15.12.2024.g.

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom 2024. godine bili su:

Dubravko Karačić	predsjednik Nadzornog odbora od 10.06.2022.g.
Roberta Čupić	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora od 10.06.2022.g.
Romina Benčić Škrinjar	član Nadzornog odbora od 27.10.2021.g.
Vlatka Smolković	član Nadzornog odbora od 27.10.2021.g.
Sandra Crnković	član Nadzornog odbora od 24.03.2022.g.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

a/ Izjava o usklađenosti

Godišnji financijski izvještaji Društva za 2024. godinu sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije ("MSFI").

b/ Osnove za pripremu godišnjih financijskih izvještaja

Godišnji financijski izvještaji Društva pripremljeni su po načelu povijesnog troška, te uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI zahtijeva od posloводства donošenje prosudbi, procjena i pretpostavki koje utječu na primjenu politika i na iznose objavljene imovine i obveza, prihoda i rashoda. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za godišnje financijske izvještaje prikazane su u bilješkama.

c/ Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja („MSFI“) i tumačenja

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda na snazi za tekuće izvještajno razdoblje

U razdoblju koje počinje 1.siječnja 2024.godine na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila Europska unija:

- Financijski aranžmani dobavljača (Izmjena MRS-a 7 „Izvještaj o novčanom toku“ i MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)
- Obveza po osnovi najma u transakciji prodaje s povratnim najmom, na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. (Izmjena MSFI-ja 16 „Najmovi“)
- Klasifikacija obveza na kratkoročne ili dugoročne (Izmjena MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvješća“)
- Dugoročne obveze vezane kovenantama (Izmjena MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvješća“),

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva.

Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Sljedeće izmjene stupaju na snagu za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2025.:

- Učinci promjena tečaja stranih valuta: nemogućnost konverzije (Izmjena MRS-a 21 „Učinci promjena tečaja stranih valuta“)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji MSFI-jevi trenutačno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih novih standarda i izmjena postojećih standarda, o čijem usvajanju Europska unija dana godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):

Sljedeće izmjene i dopune stupaju na snagu za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2026.:

- Izmjene i dopune Klasifikacije i mjerenja financijskih instrumenata (Izmjene i dopune MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

c/ Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja („MSFI“) i tumačenja (nastavak)

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda na snazi za tekuće izvještajno razdoblje (nastavak)

- Ugovori koji se odnose na električnu energiju ovisnu o prirodi (Dodaci MSFI-ju 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ju 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)

Sljedeći standardi su na snazi za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2027.:

- MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima
- MSFI 19 Podružnice bez javne odgovornosti: objave.

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih računovodstvenih standarda i izmjena.

MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima, koji je izdao IASB u travnju 2024., zamjenjuje MRS 1 i rezultat će velikim posljedičnim izmjenama računovodstvenih standarda MSFI, uključujući MRS 8 Osnove sastavljanja financijskih izvještaja (preimenovan iz Računovodstvene politike, Promjene u računovodstvim procjenama i pogreške). Iako MSFI 18 neće imati nikakav učinak na priznavanje i mjerenje stavki u odvojenim financijskim izvještajima, očekuje se da će imati značajan učinak na prezentaciju i objavljivanje određenih stavki. Ove promjene uključuju kategorizaciju i međuzbrojeve u izvještaju o dobiti ili gubitku, združivanje/rašćlanjivanje i označavanje informacija te objavljivanje mjera učinka koje je definirala uprava.

Društvo ne očekuje da će imati pravo na primjenu MSFI-ja 19.

d/ Izvještajna valuta

Financijski izvještaji za 2024. godinu su sastavljeni u euru kao funkcijskoj i izvještajnoj valuti.

e/ Nematerijalna imovina

Računalni software

Licence za software kapitaliziraju se na temelju troškova stjecanja i troškova koji nastaju dovođenjem software-a u radno stanje. Ovi troškovi amortiziraju se tijekom njihovog korisnog vijeka uporabe od 5 godina.

f/ Imovina s pravom korištenja

Svi najmovi iskazuju se priznavanjem imovine s pravom korištenja i obveza za najam, osim za:

- najmove imovine male vrijednosti i
- najmove čije razdoblje najma završava u razdoblju od 12 mjeseci od datuma prve primjene ili kraće.

Imovina s pravom korištenja prikazuje odvojeno u Izvještaju u financijskom položaju.

Imovina s pravom korištenja početno se mjeri u visini obveza za najam, umanjena za sve primljene poticaje za najam i povećava se za:

- sva plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije tog datuma
- sve početne izravne troškove i

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

f/ Imovina s pravom korištenja (nastavak)

- iznos rezervacije priznate u slučaju kada Društvo ugovorno snosi troškove demontaže, uklanjanja ili obnovi mjesta na koje se imovina nalazi.

Imovina s pravom korištenja umanjuje se za akumuliranu amortizaciju koja se obračunava linearno tijekom trajanja najma, ili preostalog ekonomskog vijeka imovine, ako se smatra da je kraće od roka najma.

Korisni vijek trajanja imovine s pravom korištenja prikazan je kako slijedi:

	2024.	2023.
Građevinski objekti	3-10 godina	3-10 godina
Postrojenja i oprema	4-5 godina	4-5 godina
Vozila	2-5 godina	2-5 godina
Obveza za najam imovine s pravom korištenja		

Obveza za najam mjerena je po sadašnjoj vrijednosti preostalih otplata najma, diskontiranih korištenjem inkrementalne stope zaduživanja Društva na dan 1. siječnja 2019. godine. Inkrementalna stopa zaduživanja Društva je stopa po kojoj bi u sličnom roku i na temelju sličnog jamstva Društvo plaćala za posudbu sredstava nužnih za stjecanje imovine čija je vrijednost slična vrijednosti imovine s pravom uporabe u sličnom gospodarskom okruženju, po usporedivim odredbama i uvjetima.

Na datum početnog priznavanja, knjigovodstvena vrijednost obveza za najam uključuje i:

- iznose za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstava za ostatak vrijednosti
- cijenu izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost i
- plaćanja kazni za raskid najma ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Nakon početnog mjerenja, obveza za najam povećava se kako bi odražavala kamate na obveze po najmu i smanjuje se kako bi odražavala izvršena plaćanja najma. Obveza za najam naknadno se mjeri kada dođe do promjene budućih plaćanja najma koji proizlazi iz promjene indeksa ili stope odnosno kad postoji promjena u procjeni roka bilo kojeg najma.

g/ Postrojenja i oprema

Amortizacija se obračunava na način da se nabavna ili procijenjena vrijednost imovine, otpisuje tijekom procijenjenog vijeka uporabe primjenom pravocrtne metode. Procijenjeni vijek uporabe, ostatak vrijednosti i metoda amortizacije se preispituju na kraju svake godine, pri čemu se učinci eventualnih promjena procjena obračunavaju prospektivno. Imovina u posjedu temeljem financijskog najma se amortizira tijekom očekivanog vijeka uporabe na istoj osnovi kao i imovina u vlasništvu ili tijekom razdoblja predmetnog najma ako je kraće.

Dobit ili gubitak od prodaje ili rashodovanja stavke postrojenja i opreme se utvrđuje kao razlika između priljeva ostvarenih prodajom i knjigovodstvenog iznosa predmetnog sredstva koja se priznaje u dobit ili gubitak.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

Postrojenja i oprema amortiziraju se primjenom pravocrtne metode tijekom procijenjenog vijeka trajanja koristeći stope od 5 % do 25 % godišnje, kako slijedi:

	2024.	2023.
Kamioni i ostali građevinski strojevi	10-20 godina	10-20 godina
Vozila i transportna sredstva	4-10 godina	4-10 godina
Pogoni i oprema	4-10 godina	4-10 godina
Uredska oprema	5 godina	5 godina

Ostatak vrijednosti se izračunava na osnovi cijena važećih na dan kupnje ili procjene vrijednosti. Imovina u pripremi sadržava troškove direktno vezane uz nabavu ili izgradnju dugotrajne imovine, povećane za odgovarajući iznos varijabilnog i fiksnog dijela općih troškova nastalih tijekom nabave ili izgradnje. Amortizacija imovine u pripremi počinje kad je ona spremna za upotrebu. Troškovi koji nastaju zamjenom glavnih dijelova postrojenja Društva, a koji povećavaju njihov proizvodni kapacitet ili značajno produljuju njihov vijek trajanja, kapitaliziraju se. Troškovi održavanja, zamjene ili djelomične zamjene priznaju se kao rashodi u razdoblju kad su nastali.

h/ Umanjenje vrijednosti materijalne i nematerijalne imovine

Na svaki izvještajni datum Društvo provjerava knjigovodstvene iznose svoje materijalne i nematerijalne imovine da bi utvrdila postoje li naznake da je došlo do gubitaka uslijed umanjenja vrijednosti navedene imovine. Ako postoje takve naznake, procjenjuje se nadoknativi iznos sredstva da bi se mogao utvrditi eventualni gubitak nastao umanjenjem.

Nadoknativ iznos je veći iznos uspoređujući neto prodajnu cijenu ili vrijednost imovine u uporabi. Za potrebe procjene vrijednosti u uporabi, procijenjeni budući novčani tokovi diskontiraju se do sadašnje vrijednosti primjenom diskontne stope prije oporezivanja koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za to sredstvo, za koje procjene budućih novčanih tokova nisu bile usklađene.

Ako je nadoknativi iznos nekog sredstva (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvenog, knjigovodstveni iznos toga sredstva (jedinice koja stvara novac) umanjuje se do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se odmah kao rashod, osim ako sredstvo nije zemljište ili zgrada koje se ne koristi kao investicijska nekretnina, tj. ulaganje u nekretninu iskazano u revaloriziranom iznosu, u kojem slučaju se gubitak od umanjenja iskazuje kao smanjenje vrijednosti nastalo revalorizacijom sredstva.

Kod naknadnog poništenja gubitka od umanjenja vrijednosti, knjigovodstveni iznos sredstva (jedinice koja generira novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa toga sredstva, pri čemu veća knjigovodstvena vrijednost ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da u prethodnim godinama nije bilo priznatih gubitaka na tom sredstvu (jedinici koja generira novac) uslijed umanjenja vrijednosti. Poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod, osim ako se predmetno sredstvo ne iskazuje po procijenjenoj vrijednosti, u kojem slučaju se poništenje gubitka od umanjenja vrijednosti iskazuje kao povećanje uslijed revalorizacije.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

i/ Financijska imovina

Društvo priznaje financijsku imovinu u svojim financijskim izvještajima kada postaje strana u ugovornim odredbama instrumenta. Ovisno o poslovnom modelu za upravljanje imovinom te ugovornim značajkama novčanih tokova financijske imovine Društvo mjeri financijsku imovinu po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka.

Društvo klasificira imovinu kako je prikazano u nastavku:

O P I S	Klasifikacija / mjerenje
Dugotrajna imovina	
Dani zajmovi i depoziti	Držanje radi naplate / amortizirani trošak
Dugotrajna potraživanja	Držanje radi naplate / amortizirani trošak
Kratkotrajna imovina	
Novac i novčani ekvivalenti	Držanje radi naplate / amortizirani trošak
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	Držanje radi naplate / amortizirani trošak
Dani zajmovi i depoziti i ostala financijska imovina	Držanje radi naplate / amortizirani trošak

Mjerenje po amortiziranom trošku podrazumijeva sljedeće; Prihod od kamata računa se korištenjem efektivne kamatne stope, te se ista pri obračunu primjenjuje na bruto knjigovodstvenu vrijednost imovine.

Potraživanja od kupaca: Potraživanja od kupaca koja nemaju značajnu financijsku komponentu pri početnom priznavanju mjerena su sukladno MSFI 15 po njihovoj transakcijskoj cijeni.

Umanjenje: Društvo na osnovi očekivanih kreditnih gubitaka priznaje umanjena financijske imovine. Na svaki izvještajni datum, Društvo mjeri očekivane kreditne gubitke te iste priznaje u financijskim izvještajima.

Očekivani kreditni gubici od financijskih instrumenata mjere se na način koji odražava:

- Nepristran i ponderiran iznos vjerojatnosti koji je određen procjenom raspona mogućih ishoda,
- Vremensku vrijednost novca,
- Razumne i prihvatljive podatke o prošlim događajima, trenutnim uvjetima i predviđanjima budućih ekonomskih uvjeta.

Glede potraživanja od kupaca Društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka potraživanja od kupaca, Društvo je razvrstalo kupce u određene skupine te analizom starosne strukture i povijesnih podataka utvrdila potencijalne buduće gubitke.

Analizom starosne strukture, utvrđeno je da Društvo nema značajnih dospjelih potraživanja, najznačajniji

2. TEMELINE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

i/ Financijska imovina (nastavak)

dio potraživanja nije dospio. Nisu utvrđeni značajni očekivani kreditni gubici.

Prestanak priznavanja financijske imovine: Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu kada;

- Ističu ugovorna prava na novčane tokove od financijske imovine,
- Prenosi financijsku imovinu i pritom prijenos ispunjava uvjete za prestanak priznavanja.

Društvo prenosi financijsku imovinu ako, i samo ako, ili:

- prenosi ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijske imovine, ili
- zadržava ugovorna prava na primanje novčanih tokova od financijske imovine, ali pretpostavlja ugovornu obvezu plaćanja novčanih tokova jednom ili više primatelja u aranžmanu.

Kada Društvo prenosi financijsku imovinu dužno je procijeniti obujam do kojeg zadržava rizike i koristi od vlasništva nad financijskom imovinom. U ovom slučaju kada se prenose svi rizici i koristi od vlasništva, Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu i priznaje zasebno kao imovinu ili obveze sva prava i obveze koje su nastale ili zadržane u okviru prijenosa. Ako se zadržavaju gotovo svi rizici i koristi od vlasništva nad financijskom imovinom, Društvo nastavlja s priznavanjem financijske imovine.

Ako Društvo niti prenosi niti zadržava gotovo sve rizike i koristi od vlasništva nad financijskom imovinom, Društvo određuje je li zadržana kontrola nad financijskom imovinom. Ukoliko nije zadržana kontrola nad financijskom imovinom, Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu i priznaje zasebno kao imovinu ili obveze sva prava i obveze koje su nastale ili zadržane u okviru prijenosa.

Ukoliko je zadržana kontrola, Društvo nastavlja s priznavanjem financijske imovine u mjeri u kojoj i dalje sudjeluje u toj financijskoj imovini.

j) Novac i novčani ekvivalenti

Novac se sastoji od novca u banci i blagajni. Novčani ekvivalenti obuhvaćaju depozite po viđenju i oročene depozite s rokom dospeljeća do tri mjeseca.

k) Zalihe

Zalihe sadrže rezervne dijelove, materijal te proizvodnju i gotove proizvode, a iskazane su po nižoj vrijednosti utvrđenoj usporedbom prosječne ponderirane cijene umanjene za ispravak vrijednosti zastarjelih i prekomjernih zaliha, i neto očekivane prodajne vrijednosti. Uprava provodi ispravak vrijednosti zaliha na temelju pregleda ukupne starosne strukture zaliha, te na temelju pregleda značajnih, pojedinačnih iznosa uključenih u zalihe. Zalihe nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda iskazuju se u poslovnim knjigama po cijeni proizvodnje, ukoliko je niža od neto prodajne cijene.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

l) Strane valute

Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju.

Tečajne razlike nastale podmirenjem novčanih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka razdoblja. Tečajne razlike nastale preračunavanjem nemonetarne imovine iskazane po fer vrijednosti iskazuju se u računu dobiti i gubitka razdoblja, osim tečajnih razlika koje su nastale ponovnim preračunavanjem nemonetarne imovine raspoložive za prodaju kod koje se gubici i dobiti priznaju izravno u glavnici. Kod ove kategorije nenovčanih stavki se svaka dobit, odnosno svaki gubitak nastao preračunavanjem također priznaje izravno u glavnici.

m) Otpremnine, jubilarne i solidarne potpore

Kod planova definiranih mirovinskih primanja, troškovi primanja određuju se metodom projicirane kreditne jedinice na temelju aktuarske procjene koja se obavlja na svaki izvještajni dan. Dobici i gubici nastali aktuarskom procjenom priznaju se u razdoblju u kojem su nastali.

Trošak minulog rada priznaje se odmah u onoj mjeri u kojoj su prava na primanja već stečena. U suprotnom, amortizira se razmjerno tijekom određenog razdoblja sve do trenutka stjecanja prava na naknade.

Društvo daje zaposlenicima jednokratnu nagradu za dugogodišnje zaposlenje (jubilarne nagrade), solidarne potpore (u slučaju smrti radnika, smrti člana uže obitelji radnika, nastanka invalidnosti, za rođenje djeteta, za bolovanje duže od 90 dana i dr.) te naknadu za umirovljenje. Obveza i trošak ovih naknada se određuju koristeći metodu projekcije kreditne jedinice. Metoda projekcije kreditne jedinice uzima svako razdoblje zaposlenja kao ostvarivanje prava na dodatnu jedinicu naknade i mjeri svaku jedinicu zasebno kako bi se izračunala konačna obveza. Obveza temeljem primanja mjeri se po sadašnjoj vrijednosti budućih novčanih tokova primjenom diskontne stope koja je slična kamatnoj stopi na državne obveznice izdane u valuti i na rok koji odgovara valuti i procijenjenom trajanju obveze za primanja.

n) Porez na dobit

Porezni rashod predstavlja zbirni iznos tekuće porezne obveze i odgođenih poreza.

Tekući porezi

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazane u računu dobiti i gubitka jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive ili neoporezive u drugim godinama, kao i stavke koje nikada nisu oporezive ni odbitne. Tekuća porezna obveza Društva izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na izvještajni datum.

Odgođeni porezi

Odgođeni porez jest iznos za koji se očekuje da će po njemu nastati obveza ili povrat temeljem razlike.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

n) Porez na dobit (nastavak)

između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u financijskim izvještajima i pripadajuće porezne osnovice koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti a obračunava se metodom bilančne obveze. Odgođene porezne obveze općenito se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena porezna imovina se priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti raspoloživa oporeziva dobit na temelju koje je moguće iskoristiti privremene razlike koje se odbijaju.

Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine preispituje se na svaki izvještajni datum i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za povrat cijelog ili dijela porezne imovine. Odgođeni porez obračunava se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u razdoblju u kojem će doći do podmirenja obveze ili realizacije sredstva, temeljenim na poreznim zakonima koji su na snazi ili u postupku donošenja do izvještajnog datuma. Izračun odgođenih poreznih obaveza i imovine održava iznos za koji se očekuje da će nastati obaveza ili povrat, na datum izvještavanja. Odgođena porezna imovina i obveze se prebijaju ako postoji zakonsko pravo da se tekućom poreznom imovinom pokriju tekuće porezne obveze te kada se odnose na porezne prihode koje utvrđuje ista porezna uprava, a Društvo namjerava savršiti svoju tekuću poreznu imovinu s poreznim obavezama.

Tekući i odgođeni porez za razdoblje

Odgođeni porez knjiži se na teret ili u korist računa dobiti i gubitka, osim ako se ne odnosi na stavke koje se knjiže izravno u korist ili na teret glavnice, u kom slučaju se odgođeni porez također iskazuje u okviru glavnice ili kada porez proizlazi iz početnog vođenja računa kod poslovnog spajanja.

o) Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirenja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Kada postoji veći broj sličnih obveza, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban odljev resursa određuje se njihovim razmatranjem kao cjeline. Rezerviranja primanja zaposlenih mjere se po sadašnjoj vrijednosti izdataka za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Učinak povećanja rezerviranja, kao odraz proteka vremena, iskazuje se u okviru rashoda od kamata.

p) Troškovi posudbe

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili izradi kvalificiranog sredstva, a to je sredstvo koje nužno zahtijeva značajno vrijeme da bi bilo spremno za svoju namjeravanu uporabu ili prodaju, dodaju se trošku navedenog sredstva sve dok sredstvo većim dijelom nije spremno za svoju namjeravanu uporabu ili prodaju.

Prihodi od ulaganja zarađeni privremenim ulaganjem namjenskih kreditnih sredstava tijekom njihovog trošenja za kvalificirano sredstvo oduzimaju se od troškova posudbe koji se mogu kapitalizirati. Svi drugi troškovi posudbe priznaju se u neto dobit ili gubitak razdoblja u kojem su nastali. Kratkoročne posudbe i zajmovi dobavljača se prikazuju po izvorno posuđenom iznosu umanjenom za otplate. Trošak kamata

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

r) Financijske obveze (nastavak)

tereti račun dobiti i gubitka u razdoblju na koje se kamata odnosi.

r) Financijske obveze

Financijske obveze se klasificiraju ili kao financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ili kao ostale financijske obveze. Financijske obveze po fer vrijednosti kroz iskazivanje promjena fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Financijske obveze se svrstavaju u kategoriju obveza po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ako su u posjedu radi trgovanja ili su određene za takvo iskazivanje

Financijska obveza se klasificira kao obveza namijenjena trgovanju ako:

- je nastala prvenstveno radi reotkupa u bliskoj budućnosti, ili
- je sastavni dio utvrđenog portfelja financijskih instrumenata kojima Društvo upravlja zajedno i ako je u novije vrijeme odražavala obrazac kratkoročnog ostvarivanja dobiti, ili
- je derivat koji nije određen niti učinkovit kao instrument zaštite.

Financijske obveze koje nisu namijenjene trgovanju mogu nakon početnog priznavanja biti određene za iskazivanje po fer vrijednosti uz iskazivanje promjena fer vrijednosti kroz izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti:

- ako se takvim određivanjem poništava ili znatno smanjuje nedosljednost u mjerenju ili priznavanju koja bi se u suprotnom javila ili
- ako je financijska obveza dio Društva financijske imovine ili financijskih obveza ili oboje, kojom se upravlja i čiji rezultati se procjenjuju na osnovi fer vrijednosti, u skladu s dokumentiranom politikom Društva za upravljanje rizicima ili njenom strategijom ulaganja i ako se interne informacije o Društvu prezentiraju na toj osnovi ili
- ako je sastavni dio ugovora koji sadrži jedan ili više ugrađenih derivata Financijske obveze po fer vrijednosti kod koje se promjene fer vrijednosti iskazuju kroz račun dobiti i gubitka, pri čemu se svaka dobit ili svaki gubitak priznaje u računu dobiti i gubitka

Neto dobit ili gubitak priznat u računu dobiti i gubitka obuhvaća i kamate plaćene na financijsku obvezu.

Ostale financijske obveze

Ostale financijske obveze, uključujući obveze po zajmovima i kreditima, početno se mjere po fer vrijednosti umanjenom za troškove transakcije. Ostale financijske obveze kasnije se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamate, pri čemu se rashodi od kamata priznaju po osnovi efektivnog prinosa.

Metoda efektivne kamate je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak financijske obveze i rashodi od kamata raspoređuju se tijekom relevantnog razdoblja. Efektivna kamatna stopa jest stopa kojom se procijenjeni budući novčani odljevi diskontiraju tijekom očekivanog vijeka financijske obveze ili kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

Prestanak priznavanja financijskih obveza

Društvo prestaje priznavati financijske obveze onda, i samo onda kad su obveze Društva podmirene, poništene ili su istekle.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

s) Potencijalne obveze i imovina

Potencijalne obveze nisu priznate u godišnjim financijskim izvještajima. One se objavljuju, osim ako je vjerojatnost odljeva popratnih ekonomskih koristi mala. Potencijalna imovina nije priznata u financijskim izvještajima, ali se objavljuje kad je priljev ekonomskih koristi izgledan.

t) Događaji nakon izvještajnog datuma

Događaji nakon izvještajnog datuma koji se ne knjiže, objavljuju se u bilješkama kad su iznosi značajni.

u) Priznavanje prihoda

Ugovori s kupcima

Glede priznavanja ugovora s kupcima Društvo primjenjuje model pet koraka:

- 1) Utvrđivanje ugovora s kupcem
- 2) Utvrđivanje obveze isporuke u ugovoru
- 3) Utvrđivanje cijene transakcije
- 4) Dodjeljivanje cijene transakcije obvezama isporuke u ugovoru
- 5) Priznavanje prihoda kada (ili kako) subjekt ispuni obvezu isporuke

Prihodi se priznaju za svaku zasebnu obvezu isporuke u ugovoru u iznosu cijene transakcije. Cijena transakcije je iznos naknada u ugovoru na koju Društvo očekuje da ima pravo u zamjenu za prijenos obećane robe ili usluga kupca.

Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za povrate, diskonte, bonuse i premije, kao i poreze direktno povezane sa prodajom proizvoda i izvršenih usluga.

Poslovanje Društva, kao i ostvarivanje prihoda je predmet nekoliko zakona od kojih su najznačajniji:

- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Financijski prihodi

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi, tako da se u obračun uzima stvarni prinos na sredstvo. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

v) Najmovi

Društvo kao davatelj najma

Potraživanja temeljem financijskih najмова se knjiže kao potraživanja u iznosu neto ulaganja Društva u najam. Prihodi od financijskog najma se raspoređuju na obračunska razdoblja kako bi održavali konstantnu periodičku stopu povrata na otvoreno stanje neto ulaganja Društva temeljem najмова.

Prihodi od poslovnog najma se priznaju pravocrtno tijekom razdoblja najma. Početni direktni troškovi nastali u fazi pregovaranja i ugovaranja uvjeta poslovnog najma se pripisuju knjigovodstvenom iznosu predmeta najma i priznaju pravocrtno tijekom razdoblja najma.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)
v) Najmovi (nastavak)

Društvo kao korisnik najma

Pri sklapanju ugovora, Društvo procjenjuje je li riječ o ugovoru o najmu odnosno sadržava li ugovor najam. Riječ je o ugovoru o najmu ili ugovoru koji sadržava najam ako se njime prenosi pravo nadzora nad uporabom utvrđene imovine u određenom vremenskom razdoblju u zamjenu za naknadu.

Društvo priznaje imovinu s pravom korištenja i odgovarajuću obvezu za najam u odnosu na sve aranžmane u kojima je najmoprimac, osim za kratkoročne najmove (definirane kao najmovi s rokom najma od 12 mjeseci ili manje) i najmovi imovine male vrijednosti. Za te najmove Društvo priznaje zakupnine kao operativni trošak pravocrtno, tijekom trajanja ugovora o najmu, osim ako je primjenjivija druga osnova ispravnije predstavlja period u kojem Društvo stječe ekonomske koristi od imovine u najmu.

Ugovori o najmu obično se sklapaju na određeno razdoblje od 3 do 5 godina, ali mogu imati i mogućnost

produljenja kako je opisano u nastavku. Ugovori o najmu mogu sadržavati i komponente najma i komponente koje se ne odnose na najam. Za ugovor koji je ugovor o najmu ili koji sadržava najam, Društvo svaku komponentu koja se odnosi na najam u okviru ugovora obračunava kao najam zasebno od komponenti ugovora koje se ne odnose na najam. Ugovori o najmu ne nameću nikakve ugovorne uvjete osim sigurnosnih udjela u imovini koja je predmet najma. Imovina u najmu se ne može koristiti kao sredstvo jamstva za posudbe.

Imovina i obveze koje proizlaze iz najma inicijalno se mjere temeljem sadašnje vrijednosti. Obveze po najmovima uključuju neto sadašnju vrijednost sljedećih plaćanja najamnina:

- fiksna plaćanja (uključujući suštinski fiksna plaćanja), umanjeno za potraživanja za poticaje najмова
- varijabilna plaćanja najma koja se temelje na indeksu ili stopi, inicijalno mjerena po indeksu ili stopi važećem na dan početka najma
- iznose za koje se očekuje da će ih Društvo platiti prema jamstvima za ostatak vrijednosti
- izvršnu cijenu opcije kupnje ukoliko je opravdano izvjesno da će Društvo opciju iskoristiti
- plaćanja penala za prekid najma, ukoliko se uvjeti najma odražavaju na korištenje opcije prekida.

Obveza za najam iskazana je u zasebnoj poziciji u izvještaju o financijskom položaju. Obveze za najam naknadno se mjere povećanjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava kamate na obaveze za najma (primjenom metode efektivne kamate) i smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti koja odražava izvršena plaćanja najma. Plaćanja najma koja se izvršavaju pod razumno određenim opcijama produljenja također su uključena u mjerenje obveze. Plaćanja najмова diskontiraju se korištenjem kamatne stope implicitne u ugovoru o najmu. Ukoliko se ta stopa ne može utvrditi, što je općenito slučaj za najmove Društva, koristi se inkrementalna stopa zaduživanja najmoprimalca što je stopa koju bi najmoprimac platio da posuđuje sredstva potrebna za kupnju imovine slične vrijednosti u odnosu na imovinu s pravom korištenja, u sličnom ekonomskom okruženju sa sličnim stanjem osiguranjima i uvjetima.

Na dan 1. siječnja 2022. godine ponderirana prosječna granična stopa zaduživanja koju Društvo primjenjuje na obveze po najmu bila je 5,1%.

Imovina s pravom korištenja početno se priznaje u iznosu jednakom visini početnog mjerenja obveze za najam uvećano za bilo kakva plaćanja najma provedena prije ili na datum početka najma te umanjeno za primljene poticaje za najam i početne direktne troškove.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

v) Najmovi (nastavak)

Imovina s pravom korištenja se obično amortizira pravocrtno tijekom korisnog vijeka trajanja imovine ili tijekom trajanja ugovora o najmu, ovisno o tome što je kraće. Ukoliko je opravdano sigurno da će Društvo iskoristiti opciju kupnje imovine, amortizacija se obračunava tijekom korisnog vijeka trajanja imovine.

Do 31. prosinca 2018. najmovi nekretnina, postrojenja i opreme u kojima Društvo kao najmoprimac snosi sve rizike i koristi vlasništva bili su klasificirani kao financijski najmovi.

Najmovi u kojima Društvo kao najmoprimac ne snosi bitan udio rizika i koristi vlasništva klasificirali su se kao operativni najmovi. Plaćanja po osnovi operativnih najмова (umanjena za bilo kakve poticaje primljene od najmodavca) iskazivala su se u računu dobiti i gubitka prema pravocrtnoj metodi u razdoblju trajanja najma. Prihodi od operativnog najma u kojima je Društvo najmodavac priznaju se u računu dobiti i gubitka pravocrtно tijekom trajanja najma. Početni izravni troškovi nastali pri dobivanju operativnog najma dodaju se knjigovodstvenoj vrijednosti predmetne imovine i priznaju kao trošak tijekom trajanja najma na istoj osnovi kao i prihod od najma. Predmetna imovina dana u najam uključena je u bilancu Društvo na temelju njezine prirode.

z) Model očekivanog gubitka

S primjenom MSFI 9, uveden je model očekivanog gubitka (ECL). Mjerenje očekivanog gubitka od umanjenja vrijednosti temelji se na razumnim i potpornim informacijama koje su dostupne bez pretjeranih troškova i napora, i koje uključuju informacije o prošlim događajima, trenutnim te predviđenim budućim uvjetima i okolnostima. Prilikom utvrđivanja očekivanih budućih potreba za umanjenjem vrijednosti obično se koriste povijesne vjerojatnosti neispunjavanja obveza koje se nadopunjuju budućim parametrima relevantnim za kreditni rizik.

3. STATUSNE PROMJENE

Temeljem Ugovora o pripajanju od 30. rujna 2021. godine i odluke skupštine pripojenog društva i skupštine društva preuzimatelja, dana 1. listopada 2021. društvу GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. pripojeno je društvo ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o.

4. KORIŠTENJE PROCJENA I PROSUDBI PRI SASTAVLJANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA I FER VRIJEDNOSTI

4.1. Ključne prosudbe kod primjene računovodstvenih politika

Kod primjene računovodstvenih politika Društva, rukovoditelji trebaju davati prosudbe, procjene i izvoditi pretpostavke o knjigovodstvenim iznosima imovine i obveza koje nisu vidljive iz drugih izvora. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklіm razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena. Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene kontinuirano se preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju revidiranja procjene ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja.

4. KORIŠTENJE PROCJENA I PROSUDBI PRI SASTAVLJANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA I FER VRIJEDNOSTI (nastavak)

4.1. Ključne prosudbe kod primjene računovodstvenih politika (nastavak)

Radi financijskog izvještavanja Društvo neku svoju imovinu i neke svoje obveze mjeri po fer vrijednosti.

Društvo u procjeni fer vrijednosti imovine ili obveze koristi tržišne podatke ako su dostupni. Ako ulazni podaci 1. razine nisu dostupni, Društvo angažira neovisne ovlaštene procjenitelje. Društvo usko surađuje s vanjskim ovlaštenim procjeniteljima u utvrđivanju metoda vrednovanja i varijabli koje ulaze u model fer vrijednosti.

Vijek trajanja, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine

Utvrđivanje korisnog vijeka imovine temelji se na povijesnom iskustvu sa sličnom imovinom, kao i predviđenim promjenama u gospodarskom okruženju i čimbenicima vezanim za specifičnu industriju. Primjerenost procijenjenog korisnog vijeka razmatra se jednom godišnje, ili kad god postoji naznaka značajnih promjena u pretpostavkama. Vjerujemo da je ovo važna računovodstvena procjena s obzirom na značajan udio imovine koja se amortizira u ukupnoj imovini, te bi utjecaj značajnijih promjena ovih pretpostavki mogao bi biti materijalan učinak za financijski položaj i rezultate poslovanja Društva.

Umanjenje vrijednosti dugotrajne imovine

Umanjenje vrijednosti se iskazuje u financijskim izvještajima Društva u slučaju kad neto knjigovodstvena vrijednost imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njen nadoknadiivi iznos odnosno njenu fer vrijednost umanjenu za troškove prodaje ili vrijednost u uporabi, ovisno o tome što je veće. Izračun fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje provodi se temeljem raspoloživih podataka iz povezanih prodajnih transakcija po uobičajenim tržišnim uvjetima slične imovine ili vidljivih tržišnih cijena umanjenih za dodatne troškove otuđenja imovine.

Izračun vrijednosti u uporabi temelji se na modelu diskontiranog novčanog tijeka. Najznačajnije pretpostavke za utvrđivanje novčanog toka su diskontirane stope, terminske vrijednosti, vrijeme za koje se rade projekcije novčanog toka, kao i pretpostavke i prosudbe korištene za utvrđivanje novčanih primitaka i izdataka.

Raspoloživost oporezujuće dobiti za koju imovina odgođenog poreza može biti priznata.

Imovina odgođenog poreza priznaje se za sve neiskorištene porezne gubitke do mjere u kojoj je moguće da će buduća dobit biti raspoloživa za iskorištenje. Značajne prosudbe su zahtijevane u određivanju iznosa imovine odgođenog poreza koja se može priznati, temeljena na vjerojatnom izračunu vremena i razini buduće oporezive dobiti zajedno s budućom planiranom strategijom poreza. Tijekom 2024. i 2023. godine izvršena su priznavanja odgođene porezne imovine po raspoloživim poreznim razlikama. Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine prikazan je u bilješki 17. i 23. uz financijske izvještaje kao i iznos poreza koji se može priznati, temeljen na vjerojatnom izračunu vremena i razini buduće oporezive dobiti zajedno s budućom planiranom strategijom poreza.

Aktuarske procjene korištene za izračun naknada i primanja zaposlenika

Trošak definiranih planiranih naknada je utvrđen koristeći aktuarske procjene. Aktuarske procjene uključuju utvrđivanje pretpostavki o diskontiranim stopama, budućim povećanjima dohotka i smrtnosti ili stopi fluktuacije. Zbog dugoročne prirode tih planova, te procjene su predmet nesigurnosti. Rezerviranja za naknade i primanja zaposlenika iznose 700 tisuća eura na dan 31. prosinca 2024. godine (na dan 31.

4.1. Ključne prosudbe kod primjene računovodstvenih politika (nastavak)

prosinca 2023. godine iznose 647 tisuća eura) (bilješka 12. i 30).

Posljedice određenih sudskih sporova

Društvo je stranka u brojnim parnicama i postupcima nastalim u uobičajenom obavljanju poslovanja. Uprava koristi procjenu kada su najvjerojatnije posljedice tih aktivnosti procijenjene i rezerviranja su priznata na dosljednoj osnovi (bilješka 12. i 30).

4.2. Mjerenje fer vrijednosti i proces vrednovanja

Društvo ima uspostavljen sustav kontrola u okviru mjerenja fer vrijednosti koji podrazumijeva cjelokupnu odgovornost Uprave i funkcije financija vezanu uz nadziranje svih značajnijih mjerenja fer vrijednosti, konzultiranje s vanjskim stručnjacima te, u kontekstu navedenog, izvještavanje o istome tijelima zaduženima za upravljanje. Fer vrijednosti mjere se u odnosu na informacije prikupljene od trećih strana u kojem slučaju Uprava i funkcija financija ocjenjuju u kojoj mjeri dokazi prikupljeni od trećih strana osiguravaju da navedene procjene fer vrijednosti ispunjavaju zahtjeve MSFI, uključujući i razinu iz hijerarhije fer vrijednosti u koju bi te procjene trebale biti klasificirane.

Fer vrijednosti kategoriziraju se u različite razine u hijerarhiji fer vrijednosti na temelju ulaznih varijabli koje se koriste u tehnikama procjene kao što slijedi:

- Razina 1 - kotirane cijene (nekorigirane) na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.
- Razina 2 - ulazne varijable koje ne predstavljaju kotirane cijene uključene u razinu 1, a radi se o ulaznim varijablama za imovinu ili obveze koje su vidljive bilo izravno (npr. kao cijene) bilo neizravno (npr. izvedene iz cijena).
- Razina 3 - ulazne varijable za imovinu ili obveze koje se ne temelje na vidljivim tržišnim podacima (ulazne varijable koje nisu vidljive).

Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se ne trguje na aktivnom tržištu utvrđuje se korištenjem tehnika procjene. Te tehnike procjene zahtijevaju maksimalno korištenje vidljivih tržišnih podataka gdje je to moguće, a oslanjaju se što je manje moguće na procjene specifične za pojedini subjekt. Ukoliko su sve značajnije ulazne varijable potrebne za fer vrednovanje vidljive, procjena fer vrijednosti se kategorizira kao razina 2.

Ako se jedna ili više značajnih ulaznih varijabli ne temelji na vidljivim tržišnim podacima, procjena fer vrijednosti kategorizira se kao razina 3.

Radi financijskog izvještavanja Društvo neku svoju imovinu mjeri po fer vrijednosti. Društvo u procjeni fer vrijednosti imovine ili obveze koristi tržišne podatke ako su dostupni. Ako ulazni podaci 1. razine nisu dostupni, Društvo angažira neovisne ovlaštene procjenitelje. Društvo koordinira proces vrednovanja i usko surađuje s neovisnim ovlaštenim procjeniteljima u utvrđivanju metoda vrednovanja i varijabli koje ulaze u model fer vrijednosti.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

5. PRIHODI OD PRODAJE

Struktura prihoda od prodaje	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Tržište Hrvatske	17.137	14.988
	17.137	14.988
Struktura prihoda od prodaje	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga – nepovezana društva	7.116	6.487
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga Gradu Zagrebu	8.804	7.377
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga povezanim društvima	1.213	1.120
Ostali prihodi	4	4
	17.137	14.988

6. OSTALI PRIHODI

Ostali prihodi	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Prihodi od ukidanja rezerviranja	577	515
Naplata šteta	11	15
Prihodi od subvencija i potpora	92	349
Ostalo (ukupno stavke koje nisu materijalno značajne)	209	328
	889	1.207
Prihodi od ukidanja rezerviranja	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Ukidanje rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	455	252
Ukidanje rezerviranja po sudskim sporovima (bilješka 30)	122	207
Ukidanje rezerviranja po MRS-u 19	-	-
Ukidanje rezerviranja za poslovno uvjetovane otkaze	-	56
	577	515

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

7. MATERIJALNI TROŠKOVI I USLUGE

Materijalni troškovi i usluge	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Troškovi materijala	53	63
Troškovi utrošene energije	70	116
Otpis sitnog inventara	7	3
a) Ukupno materijalni troškovi	130	182
Troškovi prodane robe	9	295
Troškovi kooperanata	37	43
Komunalne usluge i naknade	2.961	2.628
Usluge održavanja	148	169
Troškovi prijevoznih usluga i telefona	2.740	2.509
Intelektualne usluge	118	36
Usluge obrade podataka i održavanja računalnih programa	1.463	1.078
Usluge najamnina i zakupnina	42	38
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	115	95
Premije osiguranja	59	85
Usluge reklame i promidžbe	6	5
Ostale vanjske usluge	369	435
b) Ukupno vanjske usluge	8.067	7.416
	8.197	7.598

Troškovi revizije u 2024. godini iznose 10 tisuća eura (2023. godina 9 tisuća eura) i iskazani su u ovoj bilješci u okviru intelektualnih usluga.

8. TROŠKOVI OSOBLJA

Troškovi osoblja	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Neto plaće	4.441	3.790
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	1.755	1.468
Doprinosi na plaće	1.015	855
	7.211	6.113
Broj zaposlenih na 31. prosinca	307	300

Prosječan broj zaposlenika na osnovi ostvarenih sati rada plaćenih od strane Društva u 2024. godini iznosi 307 (u 2023. godini iznosi 300 zaposlenih).

Naknade troškova zaposlenima i ostala materijalna prava zaposlenih obuhvaćaju naknade koje su regulirane Kolektivnim ugovorom Društva i zasebnim aktima ovisnih društava kao npr. naknade troškova prijevoza na posao i sa posla do visine troškova javnog prijevoza, prigodne nagrade i darove zaposlenicima (jubilarne nagrade, božićnica, uskrsnica, regres i sl.), troškove obrazovanja i stručnog usavršavanja i drugo.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

9. AMORTIZACIJA

Amortizacija	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Amortizacija postrojenja i opreme (bilješka 18)	45	25
Amortizacija imovine s pravom korištenja (bilješka 19)	33	30
Amortizacija imovine s pravom korištenja – povezana društva	25	7
	103	62

10. OSTALI TROŠKOVI

Ostali troškovi	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Naknade radnicima	1.215	1.079
Ostali troškovi	83	77
	1.298	1.156

11. VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE IMOVINE

Vrijednosno usklađenje imovine	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	27	-
Vrijednosno usklađenje potraživanja od povezanih društava	-	45
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca MSFI 9	62	231
	89	276

Društvo je primijenilo MSFI 9 za potraživanja od kupaca na način da priznaje ispravak vrijednosti za očekivani kreditni gubitak. Za izračun očekivanog kreditnog gubitka Društvo uzima u obzir povijesne podatke koje prilagođava makroekonomskim elementima.

12. REZERVIRANJA

Rezerviranja	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Rezerviranja za primanja zaposlenih po MRS 19	53	229
Rezerviranja za otpremnine zbog poslovno uvjetovanih otkaza, naknade za otkazni rok	-	-
Troškovi rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	325	455
Rezerviranja za troškove po započetim sudskim procesima	203	92
	581	776

Primanja radnika

Obveza rezerviranja za primanja zaposlenika proizlazi iz Pravilnika o radu, a rezerviranja su utvrđena sukladno MRS-u 19 "Primanja zaposlenih". Rezerviranja za primanja zaposlenih uključuju rezerviranja za

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

12. REZERVIRANJA (nastavak)

otpremnine, jubilarne nagrade, neiskorištene dane godišnjeg odmora te naknade dobrovoljne mirovinske štednje. Rezerviranja za otpremnine se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze.

13. OSTALI POSLOVNI RASHODI

Ostali poslovni rashodi	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Kazne, penali i naknade šteta	15	
Otpisana potraživanja	3	3
Ostalo (manjkovi, neotpisana vrijednost rashodovane imovine, stručna literatura i tisak, naknade RO i NO i ostalo)	349	1
	367	4

14. FINACIJSKI PRIHODI

Financijski prihodi	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Prihodi od kamata na depozite i zajmove nepovezana društva	-	-
Nerealizirani dobiti od financijske imovine	754	645
Ostali financijski prihodi	1.036	55
	1.790	700

Nerealizirani dobiti od financijske imovine iskazani u računu dobiti i gubitka za 2024. godinu povećan je zbog priznavanja prihoda od ukidanja kamate obračunate na potraživanja od Grada Zagreba koja se vode sukladno IFRIC 12 modelu.

15. FINACIJSKI RASHOD

Financijski rashodi	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Troškovi kamata	1.306	428
Ostali rashodi od kamata	4	1
	1.310	429

Neto efekt pozitivnih i negativnih tečajnih razlika

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Pozitivne tečajne razlike	-	-
Negativne tečajne razlike	(-)	(-)
	(-)	(-)

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

16. POREZ NA DOBIT

Društvo obračunava i plaća porez na dobit u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske. Porez na dobit za 2024. godinu obračunava se primjenom stope od 18% na oporezivu dobit. (2023: 18%)

Porez na dobit priznat u dobiti ili gubitku

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Porezni rashod obuhvaća:		
Tekući porez	-	-
Odgođeni porez	10	41
Porezni rashod priznat u dobit ili gubitak	10	41

Odnos između računovodstvene dobiti i poreznog rashoda tekuće godine:

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Dobit prije oporezivanja	660	481
Porez na dobit po stopi od 18%	110	87
Porezno nepriznati troškovi po stopi od 18%	91	197
Umanjenje osnovice poreza na dobit po stopi od 18%	(1)	(50)
Učinak ukidanja odgođene porezne imovine	10	41
Porezni rashod priznat u računu dobiti ili gubitaka	10	41
Efektivna porezna stopa	0%	0%

Stanje odgođenih poreza – odgođena porezna imovina

2024. godina	Početno stanje	Priznato u dobit ili gubitak	Zaključno stanje
	u 000 EUR	u 000 EUR	u 000 EUR
Privremene razlike			
Rezerviranja MRS 19	132	10	142
Odgođena porezna imovina	132	10	142
2023. godina	Početno stanje	Priznato u dobit ili gubitak	Zaključno stanje
	u 000 EUR	u 000 EUR	u 000 EUR
Privremene razlike			
Rezerviranja MRS 19	91	41	132
Odgođena porezna imovina	91	41	132

U skladu s poreznim propisima, Porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije društava u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava nije upoznata ni s kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

17. DUGOTRAJNA NEMATERIJALNA IMOVINA

NABAVNA VRIJEDNOST

**Nematerijalna
imovina ukupno**

u 000 EUR

•

1

1

1

40

40

1

1

•

1

1

40

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BIJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

18. DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA

u 000 EUR

NABAVNA VRIJEDNOST

Stanje na 01.01.2023.

Nove nabave

Reklasifikacija (prijenosi sa/na)

Rashodi, otuđenja i prodaje

Stanje 31.12.2023.

Nove nabave

Reklasifikacija (prijenosi sa/na)

Otuđenja

Povećanje vrijednosti

Stanje na 31.12.2024

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Stanje na 01.01.2023.

Rashodi, otuđenja i prodaje

Amortizacija tekuće godine

Stanje na 31.12.2023.

Otuđenje

Reklasifikacija (prijenosi sa/na)

Amortizacija tekuće godine

Stanje 31.12.2024.

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Stanje na 01.01.2023.

Stanje na 31.12.2023.

Stanje na 31.12.2024.

Postrojenja i oprema u 000 EUR	Transportna sred. i alati u 000 EUR	Ulaganja u nekretnine u 000 EUR	Ost. materijalna imovina u 000 EUR	Materijalna im. U pripremi u 000 EUR	Materijalna imovina ukupno u 000 EUR
657	446	-	3	164	1.270
6	15	-	-	4	25
-	-	2.648	-	-	2.648
(27)	(23)	0	-	-	(50)
636	438	2.648	3	168	3.893
447	121	-	-	-	568
-	-	-	-	-	-
(17)	(7)	-	-	(168)	(192)
-	-	36	-	-	-
1.066	552	2.684	3	-	4.269
637	381	-	-	-	1.018
(27)	(22)	-	-	-	(49)
0	0	-	-	-	-
8	17	-	-	-	25
618	376	-	-	-	994
(17)	(7)	-	-	-	(24)
-	-	-	-	-	-
31	15	-	-	-	46
632	384	-	-	-	1.016
20	65	-	3	164	252
18	62	2.684	3	168	2.899
434	168	2.684	3	-	3.289

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

19. IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

Društvo je priznalo imovinu s pravom korištenja i obveze za najam koje se odnose na korištenje građevinskih objekata, a prethodno su bila klasificirana kao operativni najmovi.

Imovina s pravom korištenja	Građevinski objekti
	u 000 EUR
Neto knjigovodstvena vrijednost na 1. siječnja 2023.	53
Povećanje	125
Amortizacija	(37)
Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2023.	141
Povećanje	168
Amortizacija	(60)
Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2024.	249

Društvo je priznalo obveze za najam kako slijedi:

	u 000 EUR
Obveza za najam stanje 01. siječnja 2024.	17
Povećanje dugoročne obveze po najmu	167
Povećanje kratkoročne obveze po najmu	-
Plaćanje najma	65
31. prosinca 2024.	249
	2024.
	u 000 EUR
Kratkoročni najmovi	42
Najmovi male vrijednosti	-
	42

Troškovi koji se odnose na kratkoročne najmove koji nisu klasificirani kao najmovi po MSFI 16 iznose 42 tisuća eura i uključeni su u troškove zakupa. Ukupni novčani odljev za najam u 2024. je bio 65 tisuća eura dok je trošak kamate iznosio 8 tisuća eura.

20. FINACIJSKA IMOVINA

	31.12.2024.	31.12.2023.
Financijska imovina	u 000 EUR	u 000 EUR
Dani zajmovi nepovezanim društvima	1.508	1.233
Tekuće dospijeće	(878)	(877)
Depoziti	1.842	1.835
	2.472	2.191

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

21. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA

Dugoročna potraživanja	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	6.603	8.869
Tekuće dospijeće	(1.956)	(2.060)
Ostala potraživanja	30.249	36.102
Tekuće dospijeće	(4.810)	(5.427)
	30.086	37.484

Društvo u ime i za račun stambenih zgrada ugovara kredite kod Zagrebačke banke d.d. Krediti su sa rokom otplate od 3 do 15 godina. Ukupan iznos kredita za koje je ugovorom Društvo korisnik kredita a krajnji korisnici vlasnici zgrada kojima Društvo upravlja iznosi 30.249 tisuće eura te se cjelokupni iznos potražuje od stambenih zgrada.

Kredit je osiguran garantnim depozitom u iznosu 1.842 tisuća eura radi osiguranja potraživanja Banke, te vinkuliranom policom osiguranja zgrade u korist Zagrebačke banke d.d. Suvlasnici se odriču prava na raskid ili otkaz Ugovora o upravljanju dvije godine dulje od isteka roka otplate zajma, dok otplata kredita ima prvenstvo namirenja prije isplate svih ostalih troškova zgrade, a ukoliko sredstva pričuve na računu ne bi bila dostatna obvezuju se povećati doprinos u pričuvu.

Zadnja rata dospijeva na naplatu 31.12.2036. godine. Kamatna stopa do 1.8.2023. iznosila je 2,20% a nakon toga iznosi 2,9% (promjenjiva). Na kredite odobrene putem HBOR-a kamatna stopa iznosi 2,5% i 3% (fiksna).

Usklada kretanja dugotrajnih potraživanja s novčanim tokovima koji proizlaze iz financijske aktivnosti

Potraživanje za zajmove stambenih zgrada	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Stanje na 1. siječnja	36.102	43.043
Povećanja za nove kredite	-	5.427
Vrijednosno usklađenje	(321)	(321)
Tekuće dospijeće dugoročnih kredita	(5.853)	(12.368)
Plaćanja	(5.853)	(12.368)
Stanje na 31. prosinca	30.249	36.102

22. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA

	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Odgođena porezna imovina (bilješka 17.)	142	132
	142	132

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

23. ZALIHE

	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Zalihe		
Gotovi proizvodi	255	264
	255	264

Zalihe gotovih proizvoda odnose se na završene prostore garaža. Zalihe su preuzete od Zagrebačke Stanogradnje d.o.o. nakon pripajanja 01.listopada 2021.g.

24. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

Potraživanja od kupaca	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Potraživanja od kupaca	1.865	2.161
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca	(113)	(130)
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca MSFI 9	(266)	(320)
	1.486	1.711

Potraživanja od kupaca iskazana su po amortiziranom trošku. Na zakašnjele uplate obračunavaju se zakonske zatezne kamate. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca Društvo evidentira za sva potraživanja starija od 365 dana i po pokretanju postupka prisilne naplate.

Glede potraživanja od kupaca Društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup MSFI-ja 9 za mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka korištenjem očekivanih rezervacija za kreditne gubitke potraživanja od kupaca.

Analizom starosne strukture, utvrđeno je da Društvo nema značajnih dospjelih potraživanja koja nisu već prethodno umanjena a najznačajniji dio potraživanja nije dospio te Društvo procjenjuje da će se u cijelosti naplatiti.

Starosna analiza dospjelih i umanjenih potraživanja:

Starosna struktura potraživanja od kupaca	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Nedospjelo	824	778
0-60 dana	604	1.022
60-180 dana	57	24
180-365 dana	-	(118)
preko 365 dana	1	5
	1.486	1.711

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

24. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (nastavak)

Promjene ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Stanje na dan 01. siječnja	130	144
Priznati gubici uslijed umanjenja potraživanja	26	45
Naplaćena otpisana potraživanja	(43)	(59)
Stanje na dan 31. prosinca	113	130

25. OSTALA POTRAŽIVANJA

Ostala potraživanja	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Potraživanja od države i drugih institucija	31	32
Potraživanja od zaposlenih	1	1
Ostala potraživanja (tekuće dospijeće dugoročnih potraživanja)	4.815	5.473
	4.847	5.506

26. FINACIJSKA IMOVINA

Financijska imovina koja se vodi po amortiziranom trošku	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Tekuće dospijeće zajmova	1.016	943
	1.016	943

Ostala financijska imovina odnosi se na kratkoročne pozajmice stambenim zgradama.

27. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

Novčana sredstva	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Žiro račun kunski	1.782	2.073
Ostala novčana sredstva	-	2
Blagajna	-	1
	1.782	2.076

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

28. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNANI PRIHODI

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	38	12
Obračunani prihodi	400	159
	438	171

29. KAPITAL

Temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2024. godine temeljni kapital Društva iznosi 265 tisuća eura (31. prosinca 2023. godine: 265 tisuća eura).

Društvo ima jedan udjel kojem je vlasnik Zagrebački holding d.o.o. (100%). Krajnji vlasnik Društva je Grad Zagreb.

Zadržana dobit i dobit tekuće godine

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Stanje 1. siječnja	1.728	1.859
Dobit za raspodjelu vlasnicima Društva	-	(653)
Dobit / gubitak tekuće godine	670	522
Stanje 31. prosinca	2.398	1.728

30. REZERVIRANJA

Rezerviranja	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Rezerviranja za primanja zaposlenih po MRS 19	631	564
Rezerviranja za sudske sporove	418	337
	1.049	901

Promjene u tijeku godine

	Primanja zaposlenih	Sudski sporovi
	u 000 EUR	u 000 EUR
Stanje 31. prosinca 2022. godine	417	452
Povećanje	230	92
Smanjenje	(83)	(207)
Stanje 31. prosinca 2023. godine	564	337
Povećanje	66	203
Smanjenje	-	(122)
Stanje 31. prosinca 2024. godine	631	418

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

30. REZERVIRANJA (nastavak)

Obveza rezerviranja za primanja zaposlenika proizlazi iz kolektivnog ugovora, a rezerviranja su utvrđena sukladno MRS-u 19 "Primanja zaposlenih". Rezerviranja za primanja zaposlenih uključuju rezerviranja za otpremnine, jubilarne nagrade i solidarne potpore. Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, uz korištenje diskontne stope od 3,41% (2023.: 3,49%).

Rezerviranja za troškove po započetim sudskim sporovima koji se vode protiv Društva obavljaju se po saznanju o pokretanju spora i procjeni ishoda spora. Uprava vjeruje da je obavljeno rezerviranje troškova dostatno za moguće obveze koje bi mogle uslijediti.

31. DUGOROČNE OBVEZE

	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Dugoročne obveze		
Obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe	10.696	13.269
Tekuće dospijeće zajmovi poduzetnika unutar grupe	(2.643)	(2.476)
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	30.570	-
Tekuće dospijeće obveze prema bankama i dr. financ.institucijama	(4.810)	-
Obveze prema dobavljačima	285	151
Tekuće dospijeće obveze prema dobavljačima	(66)	(32)
Ostale dugoročne obveze	-	36.422
Tekuće dospijeće ostale dugoročne obveze	-	(5.426)
	34.032	41.908

Dugoročne obveze za zajmove prema povezanim društvima odnose se na zajam prema Zagrebačkom holdingu d.o.o. (10.696 tisuća eura). Dugoročne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama iskazane su u Izvještaju o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2024. godine u iznosu od 30.570 tisuće eura (31. prosinca 2023. godine u iznosu od 36.422 tisuće eura) odnose se na obveze za kredite Zagrebačke banke d.d. za stambene zgrade te ostatak u iznosu 285 tisuću eura na obveze prema dobavljačima za imovinu s pravom korištenja po MSFI 16.

	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Stanje na 1. siječnja	36.422	43.364
Povećanje za nove kredite	-	5.426
Tekuće dospijeće dugoročnih kredita	5.852	12.368
Plaćanja	(5.852)	(12.368)
Stanje na 31. prosinca	30.570	36.422

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

32. OBVEZE PREMA POVEZANIM DRUŠTVIMA

Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Tekuće dospjeće kratkoročnih obveza	236	13
Tekuće dospjeće dugoročnih obveza	2.643	2.476
	2.879	2.489

33. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

Obveze prema dobavljačima	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Obveze prema dobavljačima	1.827	1.575
Obveze za predujmove, depozite i jamstva	13	12
Tekuće dospjeće dugoročnih obveza	66	34
	1.906	1.621

34. OBVEZE PREMA BANKAMA I DRUGIM FINACIJSKIM INSTITUCIJAMA

Obveze za zajmove depozite i slično	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Obveze za kredite	4.810	5.427
	4.810	5.427

Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama se odnose na kratkoročni dio dugoročne obveze za kredite Zagrebačke banke d.d. za stambene zgrade.

35. OSTALE OBVEZE

Ostale obveze	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Obveze prema zaposlenima za neto plaće i naknade	427	368
Ostale obveze	1.145	1.250
	1.572	1.618

Ostale obveze	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Obveze za pogrešne uplate	5	3
Ostale kratkoročne obveze	605	703
Obveze za poreze, doprinose i sl.davanja	535	544
	1.145	1.250

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

35. OSTALE OBVEZE (nastavak)

Ostale kratkoročne obveze odnose se na obračunate troškove za neiskorištene godišnje odmore u iznosu 325 tisuća eura, obračunate troškove 210 tisuće eura, kratkoročni dio rezerviranja za otpremnine, jubilarne nagrade, solidarne potpore u iznosu 70 tisuća.

36. IZVANBILANČNI ZAPISI

	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Zadužnice	90.795	90.795
	90.795	90.795

Društvo je poslovnim bankama izdalo zadužnice kao osiguranje plaćanja po kreditima prikazanim u bilješci 31. uz godišnje financijske izvještaje.

37. STANJA I POSLOVNI DOGAĐAJI S POVEZANIM STRANAMA

Prihodi i rashodi između povezanih strana tijekom godine bili su kako slijedi:

	Prihodi		Rashodi	
	2024.	2023.	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR	u 000 EUR	u 000 EUR
Grad Zagreb	8.804	7.382	85	116
Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.	431	391	2	3
Podružnica Čistoća	783	722	5	4
Gradska plinara Zagreb Opskrba d.o.o.	-	-	15	15
Zagrebački holding d.o.o. – Korporativni servisi	-	-	890	727
Podružnica Zagrebačke ceste	-	7	-	-
Podružnica Zagrebparking	-	-	1	1
Zagrebački električni tramvaj d.o.o.	-	-	-	57
	10.018	8.502	998	923

Prihodi od prodaje povezanim stranama ostvareni su po standardnim tržišnim cijenama koje su usporedive s cijenama prema nepovezanim stranama.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

37. STANJA I POSLOVNI DOGAĐAJI S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

Otvorena stanja iz kupoprodajnih transakcija na kraju izvještajnog razdoblja:

	Potraživanja		Obveze	
	31.12.2024.	31.12.2023.	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR	u 000 EUR	u 000 EUR
Grad Zagreb	3.839	3.401	4	33
Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.	84	102	1	(1)
Zagrebački holding d.o.o. Podružnica Čistoća	140	190	-	-
Gradska plinara Zagreb Opskrba d.o.o.	-	-	-	3
Zagrebački holding d.o.o. – Korporativni servisi	-	-	10.927	13.247
	4.063	3.693	10.932	13.282

Otvoreni iznosi nisu osigurani instrumentima plaćanja (zadužnice, mjenice, bankovne garancije) i biti će plaćeni u novcu.

Povezane strane Društva su Uprava i članovi Nadzornog odbora. Upravi i članovima Nadzornog odbora isplaćena su primanja kako slijedi:

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Plaća Uprave	61	46
Naknada Nadzornom i Revizorskom odboru	17	20
	78	66

38. PRIMANJA ZAPOSLENIH

Na dan 31. prosinca 2024. godine rezerviranja za primanja zaposlenih koja uključuju jubilarne nagrade, otpremnine, solidarne potpore i naknade dobrovoljne mirovinske štednje iznose 845 tisuća eura (31. prosinca 2023. godine: 647 tisuća eura).

Jubilarne nagrade, otpremnine i solidarne potpore

Sukladno kolektivnim ugovorima Društvo ima obvezu isplaćivanja jubilarnih nagrada svojim zaposlenicima. Društvo ima plan definiranih primanja za zaposlenike koji ispunjavaju određene kriterije.

U većini ovisnih društava Društva definirana su prava na jubilarne nagrade u slijedećim iznosima u odnosu na ostvareni neprekidni staž u Društvu:

- 199,09 eura / 1.500 kuna za 10 godina radnog staža
- 265,45 eura / 2.000 kuna za 15 godina radnog staža
- 331,81 eura / 2.500 kuna za 20 godina radnog staža
- 398,17 eura / 3.000 kuna za 25 godina radnog staža
- 464,53 eura / 3.500 kuna za 30 godina radnog staža
- 530,89 eura / 4.000 kuna za 35 godina radnog staža
- 663,61 eura / 4.500 kuna za 40 i 45 godina radnog staža

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

38. PRIMANJA ZAPOSLENIH (nastavak)

Kod odlaska u redovnu starosnu mirovinu, zaposleniku po Kolektivnom ugovoru pripada pravo na naknadu u iznosu od 3 prosječne mjesečne plaće isplaćene radniku u prethodna tri mjeseca.

Solidarne potpore isplaćuju se u fiksnim, Kolektivnim ugovorom određenim iznosima i uključuju potpore zaposlenicima u slijedećim slučajevima:

- smrti zaposlenika ili člana uže obitelji zaposlenika
- nastanka invalidnosti zaposlenika ili djece i supružnika zaposlenika
- bolovanja dužeg od 90 dana zaposlenika
- rođenje djeteta

Sadašnja vrijednost obveza po definiranim primanjima, povezani troškovi tekućeg i minulog rada određeni su metodom projicirane kreditne jedinice uz primjenu diskontne stope od 3,41% (2023. godine: 3,49 %) a koja odgovara tržišnom prinosu na državne obveznice.

Aktuarske procjene su izvedene na temelju sljedećih glavnih pretpostavki:

	2024.	2023.
Diskontna stopa	3,41%	3,49%
Stopa fluktuacije	Prosječno 5,68%	Prosječno 4,74%

Iskazan iznos u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) na osnovu obveza Društva s naslova definiranih otpremnina, jubilarnih nagrada i solidarnih potpora.

	31.12.2024.	31.12.2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Sadašnja vrijednost obveze za primanja zaposlenih	700	647

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto kapitala i duga

Struktura kapitala analizira se putem analize troškova kapitala i sa njima povezanim rizicima. Koeficijent financiranja na kraju izvještajnog razdoblja iznosio je:

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Dug		
Dugotrajna potraživanja	34.896	42.912
Dugoročni depoziti i ostala financijska imovina	3.488	3.134
Ostale dugoročne obveze	(34.032)	(41.907)
Novac u blagajni i stanja na računima u bankama	1.782	2.076
Neto dug	6.134	6.215
Kapital	3.917	3.248
Omjer neto duga i kapitala	156%	191%

Kategorije financijskih instrumenata

	2024.	2023.
	u 000 EUR	u 000 EUR
Financijska imovina po amortiziranom trošku		
Novac na računima i u blagajni	1.782	2.076
Dugoročni depoziti i ostala financijska imovina	3.488	3.134
Potraživanja od povezanih strana i kupaca	3.593	5.404
Potraživanja od zaposlenih	1	1
Dugotrajna potraživanja	34.896	42.912
Ostala potraživanja	36	77
	43.796	53.604

Financijske obveze po amortiziranom trošku

Obveze prema povezanim stranama i dobavljačima	4.706	4.065
Obveze za predujmove, depozite i jamstva	13	12
Obveze prema zaposlenima	426	368
Ostale dugoročne obveze	30.789	36.541
Ostale kratkoročne obveze	610	706
	36.544	41.692

Ciljevi upravljanja financijskim rizikom

Radi prognoziranja mogućnosti nastupa situacije koja se može negativno odraziti na poslovanje i ostvarivanje zadanih ciljeva, Društvo identificira financijske rizike, utvrđuje njihov potencijalni utjecaj na poslovanje Društva u budućnosti i upravlja financijskim rizicima.

39. FINANIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Različite oblike finansijskih rizika s kojima se Društvo susreće u svom poslovanju nastoji se umanjivati, izbjegavati i prealjavati da bi se povećala sigurnost poslovanja. Kada se to procijeni ekonomski opravdanim, određeni finansijski rizici se prihvaćaju.

Najvažniji rizici, zajedno s metodama korištenim za upravljanje tim rizicima opisani su u nastavku. Društvo nije koristila derivatne (izvedene) instrumenta za upravljanje rizicima. Društvo ne koristi derivatne instrumente u špekulativne svrhe.

Tržišni rizik

Aktivnosti Društva su primarno izložene finansijskom riziku promjene tečaja strane valute. Izloženost tržišnom riziku se dopunjava analizom osjetljivosti. Nije bilo promjena u izloženosti Društva tržišnom riziku ili načinu na koji se upravlja i mjeri rizik.

Valutni rizik

Društvo određene transakcije obavlja u stranoj valuti te je po tom pitanju izloženo rizicima promjene valutnih tečajeva.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik je rizik od neplaćanja odnosno neizvršenja ugovornih obveza od strane kupaca Društva koji utječe na eventualni finansijski gubitak Društva. Društvo u poslovanju s kupcima prikuplja instrumente osiguranja plaćanja u svrhu zaštite od mogućih finansijskih rizika i gubitaka uslijed neizvršenja plaćanja i ugovornih obveza.

Kupci se razvrstavaju u skupine rizičnosti prema finansijskim pokazateljima poslovanja i dosadašnjem poslovanju s Grupom te se za svaku skupinu primjenjuju odgovarajuće mjere zaštite od kreditnog rizika. Za kategorizaciju kupaca uglavnom se koriste podaci iz službenih finansijskih izvještaja kupaca te se koriste podaci Društva o dosadašnjem poslovanju.

Potraživanja od kupaca usklađena su za vrijednost sumnjivih i spornih potraživanja.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Instrumenti koji se koriste za praćenje i smanjivanje rizika likvidnosti su: analiza i upravljanje novčanim tokovima, analiza imovine i izvora financiranja imovine, analiza kreditne sposobnosti kupaca, instrumenti osiguranja plaćanja, ugovorene otvorene kreditne linije na revolving principu i sl.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

U tablicama u nastavku analizirano je preostalo razdoblje do ugovornog dospijeca neizvedenih financijskih obveza Društva. Tablice su sastavljene na temelju ne diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama po najranijem datumu na koji se od Društva može zatražiti plaćanje. U tablicu su uključeni novčani odljevi i po glavnici i po kamatama.

u 000 EUR	Prosječ. ponder. kamatna stopa	Do 1 g.	Od 1 do 2 g.	Od 2 do 3 g.	Od 3 do 4 g.	Od 4 do 5 g.	Nakon 5 g.	Ukupno
31. prosinca 2023. godine	%							
<i>Beskatne</i>								
Obveze prema povezanim društvima i dobavljačima		4.065	-	-	-	-	-	4.065
Obveze za predujmove, depozite i jamstva		12	-	-	-	-	-	12
Obveze prema zaposlenima		368	-	-	-	-	-	368
Ostale kratkoročne obveze		706	-	-	-	-	-	706
<i>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</i>								
Obveze temeljem financijskog najma	%	-	27	27	27	38	-	119
Kredit i zajmovi	%	5.427	4.874	4.191	3.825	3.520	14.585	36.422
Ostale dugoročne obveze	%	-						
		10.578	4.901	4.218	3.852	3.558	14.585	41.692

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika
U tablicama u nastavku analizirano je preostalo razdoblje do ugovornog dospijeća neizvedenih financijskih obveza Društva. Tablice su sastavljene na temelju ne diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama po najranijem datumu na koji se od Društva može zatražiti plaćanje. U tablicu su uključeni novčani odljevi i po glavnici i po kamatama.

u 000 EUR	Prosječ. ponder. kamatna stopa	Do 1 g.	Od 1 do 2 g.	Od 2 do 3 g.	Od 3 do 4 g.	Od 4 do 5 g.	Nakon 5 g.	Ukupno
31. prosinca 2024. godine	%							
Beskamatne								
Obveze prema povezanim društvima i dobavljačima		4.706	-	-	-	-	-	4.706
Obveze za predujmove, depozite i jamstva		13	-	-	-	-	-	13
Obveze prema zaposlenima		426	-	-	-	-	-	426
Ostale kratkoročne obveze		610	-	-	-	-	-	610
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom								
Obveze temeljem financijskog najma	%	-	59	47	40	7	66	219
Kredit i zajmovi	%	4.810	4.143	3.784	3.480	3.141	11.212	30.570
Ostale dugoročne obveze	%	-	-	-	-	-	-	-
		10.565	4.202	3.831	3.520	3.148	11.278	36.544

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
 BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

u 000 EUR	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 g.	Od 1 do 2 g.	Od 2 do 3 g.	Od 3 do 4 g.	Od 4 do 5 g.	Nakon 5 g.	Ukupno
31. prosinca 2023.	%							
Beskamatne								
Novac i novčani ekvivalenti		2.076	-	-	-	-	-	2.076
Potraživanje od povezanih strana i kupaca		5.404	-	-	-	-	-	5.404
Potraživanja od zaposlenih		1	-	-	-	-	-	1
Ostala potraživanja		77	-	-	-	-	-	77
Dugotrajna potraživanja		0	1.956	1.857	1.764	1.231	-	6.808
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom								
Dani depoziti	%	-	-	-	-	-	1.835	1.835
Dugotrajna potraživanja		5.428	4.553	4.191	3.825	3.520	14.587	36.104
Instrumenti s fiksnom kamatnom stopom								
Dani zajmovi	%	943	314	22	13	7	-	1.299
		13.929	6.823	6.070	5.602	4.758	16.422	53.604

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
 BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2024. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

u 000 EUR	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 g.	Od 1 do 2 g.	Od 2 do 3 g.	Od 3 do 4 g.	Od 4 do 5 g.	Nakon 5 g.	Ukupno
	%							
31. prosinca 2024.								
Beskamatne								
Novac i novčani ekvivalenti		1.782	-	-	-	-	-	1.782
Potraživanje od povezanih strana i kupaca		3.593	-	-	-	-	-	3.593
Potraživanja od zaposlenih		1	-	-	-	-	-	1
Ostala potraživanja		36	-	-	-	-	-	36
Dugotrajna potraživanja		-	1.858	1.764	1.026	-	-	4.648
Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom								
Dani depoziti	%	-	-	-	-	-	1.842	1.842
Dugotrajna potraživanja		4.810	3.822	3.784	3.480	3.141	11.211	30.248
Instrumenti s fiksnom kamatnom stopom								
Dani zajmovi	%	1.017	464	95	39	31	-	1.646
		11.239	6.144	5.643	4.545	3.172	13.053	43.796

40. SUDSKI SPOROVİ

Društvo je izloženo različitim sudskim sporovima. Protiv Društva vode se 43 sudska spora sveukupne vrijednosti 642 tisuća eura. Uprava vjeruje da je obavljeno rezerviranje za sudske sporove prema procjenama u iznosu od 418 tisuća eura (31.12.2023. godine 337 tisuća eura) dostatno za moguće obveze koje bi mogle uslijediti (bilješka 30).

41. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAJA O FINANIJSKOM POLOŽAJU

Nakon datuma Balance nije bilo događaja koji bi značajno utjecali na godišnje finansijske izvještaje Društva za 2024. godinu koji bi slijedom toga trebali biti objavljeni.

42. MIROVINSKO OSIGURANJE

Društvo nema nikakav poseban model mirovinskog osiguranja za svoje zaposlene ili Upravu. Sukladno tome, nisu unijeta nikakva rezerviranja za te troškove.

Za djelatnike Društva koji su zaposleni u Republici Hrvatskoj, plaćaju se zakonski doprinosi za mirovinsko osiguranje. Ti doprinosi čine osnovu za mirovine koje Hrvatski mirovinski fond isplaćuje hrvatskim djelatnicima nakon njihova odlaska u mirovinu. Trenutno Društvo nema preostalih obveza za neisplaćene mirovine, bilo za sadašnje ili bivše zaposlenike.

43. ZAKONSKO I REGULATORNO OKRUŽENJE

Poslovanje Društva, kao i ostvarivanje prihoda je predmet nekoliko zakona od kojih su najznačajniji:

- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

44. ODOBRENJE GODIŠNJIH FINANIJSKIH IZVJEŠTAJA

Uprava je usvojila godišnje finansijske izvještaje i odobrila njihovo izdavanje 28. travnja 2025. godine.

Potpisao za i u ime Uprave:


Slaven Sladojević,
Direktor Društva

Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB



GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d. o. o.

Godišnje izvješće i izvješće posloводства za 2024.g.



■ GRADSKO STAMBENO
KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.
Savska cesta 1, 10 000 Zagreb
tel: +385 1 456 58 11
mail: gskg@gskg.hr

■ Osnivač: Zagrebački Holding d.o.o.
Ulica grada Vukovara 41, 10 000 Zagreb
Temeljni kapital: 2.000.000,00 kn
Trgovački sud u Zagrebu
Broj rješenja: 16-14/2019-2

■ OIB: 09744272526
MB: 4123453
Porezni br. HR03744272526
■ Zagrebačka Banka d.d. Zagreb
Savska cesta 60
IBAN: HR9023600001102394253



OPĆI PODACI

NAZIV: Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.

SJEDIŠTE: Savska cesta 1, Zagreb

MB: 4123433

OIB: 03744272526

MBS: 080879503 Trgovački sud u Zagrebu

TEMELJNI KAPITAL: 265.445,62 eura

VLASNIK: Zagrebački holding d.o.o.

OSNOVNA DJELATNOST: Osnovna djelatnost Gradsko stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o.
je upravljanje nekretninama

BROJ ZAPOSLENIH: Na dan 31. prosinca 2024. godine 307 radnika
(31. prosinca 2023. godine – 300 radnika)

Uprava

Direktor Društva
Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB

RAČUN DOBITI I GUBITKA

POZICIJA	2024	2023
POSLOVNI PRIHODI		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga	17.137.319	14.987.579
Ostali poslovni prihodi	889.413	1.208.384
Ukupno poslovni prihodi	18.026.732	16.195.963
POSLOVNI RASHODI		
Materijalni troškovi	(8.197.328)	(7.598.971)
Troškovi osoblja	(7.211.367)	(6.112.728)
Amortizacija	(102.732)	(62.122)
Vrijednosno usklađivanje	(88.973)	(275.720)
Rezerviranja	(580.558)	(777.090)
Ostali poslovni rashodi	(1.665.517)	(1.159.144)
Ukupno poslovni rashodi	(17.846.475)	(15.985.775)
DOBIT/(GUBITAK) IZ REDOVNOG POSLOVANJA	180.257	210.188
Financijski prihodi	1.790.356	699.970
Financijski rashodi	(1.310.417)	(429.138)
DOBIT/(GUBITAK) IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI	479.939	270.832
UKUPNI PRIHODI	19.817.088	16.895.933
UKUPNI RASHODI	19.156.892	(16.414.913)
Dobit/(gubitak prije oporezivanja)	660.196	481.020
Porez na dobit	9.528	41.336
DOBIT/(GUBITAK) TEKUĆE GODINE	669.724	522.356

B I L A N C A

POZICIJA	31.12.2024.	31.12.2023.
AKTIVA		
Nematerijalna imovina	40.178	0
Materijalna imovina	3.538.205	3.040.529
Dugotrajna financijska imovina	2.472.003	2.189.917
Potraživanja	30.086.219	37.483.757
Odgođena porezna imovina	142.029	132.501
DUGOTRAJNA IMOVINA	36.278.634	42.846.704
Zalihe	254.538	263.735
Potraživanja od kupaca	1.485.991	1.711.244
Potraživanja od povezanih društava	4.062.756	3.693.013
Ostala potraživanja (zaposleni, država i dr.)	4.847.791	5.506.286
Kratkotrajna financijska imovina	1.015.848	943.741
Novac u banci blagajni	1.781.539	2.075.779
KRATKOTRAJNA IMOVINA	13.448.463	14.193.798
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	438.006	171.020
UKUPNA AKTIVA	50.165.103	57.211.522
Izvanbilančni zapisi	90.794.596	90.794.596
PASIVA		
Temeljni (upisani) kapital	265.446	265.446
Ostale rezerve	1.253.790	1.253.790
Zadržana dobit (preneseni gubitak)	1.728.557	1.206.200
Dobit (gubitak) poslovne godine	669.724	522.356
KAPITAL I REZERVE	3.917.517	3.247.792
Dugoročna rezerviranja	1.049.161	901.431
Dugoročne obveze	34.031.803	41.907.486
DUGOROČNE OBVEZE	35.080.964	42.808.917
Obveze prema povezanim društvima	236.010	13.291
Obveze za zajmove od nefinancijskih institucija	2.642.893	2.476.336
Obveze prema bankama i dr.financ.institucijama	4.875.993	5.459.419
Obveze za predujmove	13.239	12.256
Obveze prema dobavljačima	1.827.096	1.575.153
Obveze prema zaposlenima	426.322	367.974
Obveze za poreze i doprinose	535.207	543.737
Ostale kratkoročne obveze	609.862	706.647
KRATKOROČNE OBVEZE	11.166.622	11.154.813
Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja	0	0
UKUPNO PASIVA	50.165.103	57.211.522
Izvanbilančni zapisi	90.794.596	90.794.596

Izvešće posloводства

1. Vjerojatan budući razvoj društva

Poslovi ugovaranja upravljanja zgradama čine okosnicu ukupnog rada Društva. Tijekom posljednjih godina Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. bilježi povećanje prostora kojima upravlja, i nastavlja trend vodeće tvrtke u upravljanju zgradama u Gradu Zagrebu.

Ugovori sa Gradom Zagrebom za poslove naplate naknada, financiranje održavanja komunalnih objekata zajedničke potrošnje su na neodređeno vrijeme, izvršavaju se u cijelosti, a zbog posljedica uzrokovanih pandemijom i potresom kontinuirano se provode promjene u bazama podataka prema izmjenama Odluka nadležnih tijela.

2. Aktivnosti istraživanja i razvoja

Aktivnosti istraživanja i razvoja tržišta provode se kontinuirano, te povremeno zajednički na nivou grupe Zagrebački holding d.o.o. Društvo koristi rezultate tako dobivenih analiza kako bi se maksimalno prilagodilo potrebama tržišta i iskoristilo tržišne prednosti.

3. Operativno i financijsko restrukturiranje

Zbog povećanog opsega posla, posebno na poslovima prijave šteta i zahtjeva za obnovu potresom oštećenih stambenih zgrada, promjena u Odlukama za naplate naknada te pripajanjem društva Zagrebačka stanogradnja d.o.o. pokazuje se potreba za većim brojem zaposlenih, čime bi se postigla veća ažurnost u izvršenju ugovorenih zadataka.

4. Informacije o otkupu dionica/udjela

Društvo nije imalo otkup dionica/udjela.

5. Postojanje podružnice Društva

Društvo nema podružnice.

6. Financijski instrumenti

Društvo raspoređuje svoje financijske instrumente u financijsku imovinu i obveze po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, zajmove i potraživanja i ostale financijske obveze. Zajmovi i potraživanja uključuju financijsku imovinu koja ima fiksna ili određiva plaćanja. Ostale financijske obveze sastoje se od svih financijskih obveza koje se ne određuju po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, i uključuju obveze za jamstvene depozite i ostale obveze.

7. Ciljevi i politike upravljanja financijskim rizicima

Jedan od središnjih dijelova strateškog upravljanja Društva je upravljanje financijskim rizicima. Kako bi osigurali dugoročnu održivost i stabilnost Društva te postigli održivu korist u svakoj pojedinoj aktivnosti, odgovorne osobe u Društvu sustavno razmatraju rizike povezane sa aktivnostima društva i jasno definiraju okvir za upravljanje financijskim rizicima, a sve u cilju usklađenja poslovnih strategija s ukupnom razinom tolerancije na financijski rizik Društva.

Upravljanje financijskim rizicima za odgovorne osobe u Društvu znači gledati u budućnost, unaprijed razmišljati o potencijalnim događajima, učincima i posljedicama s kojima se Društvo može suočiti u budućnosti te pravovremeno poduzimati mjere kako bi se rizici minimalizirali, a time nepovoljni učinci smanjili.

Upravljanje financijskim rizicima provodi se između ostalog u svrhu opravdanja i održavanja povjerenja u Društvo.

Glavni cilj procesa praćenja i kontrole financijskih rizika je osiguranje redovitog i pravovremenog praćenja izloženosti riziku, održavanje izloženosti riziku unutar definiranih pragova, utvrđivanje linija izvještavanja i jasnog protoka informacija, odnosno temelja kojima se osigurava učinkovitost procesa donošenja odluka.

8. Izloženost Društva rizicima

Radi prognoziranja mogućnosti nastupa situacije koja se može negativno odraziti na poslovanje i ostvarivanje zadanih ciljeva, Društvo identificira financijske rizike, utvrđuje njihov potencijalni utjecaj na poslovanje Društva u budućnosti i upravlja financijskim rizicima.

Različite oblike financijskih rizika s kojima se Društvo susreće u svom poslovanju nastoji se umanjivati, izbjegavati i prevladavati da bi se povećala sigurnost poslovanja. Kada se to procijeni ekonomski opravdanim, određeni financijski rizici se prihvaćaju.

Najvažniji rizici uključuju rizik likvidnosti, valutni rizik i kamatni rizik.

Najvažniji rizici, zajedno s metodama korištenim za upravljanje tim rizicima opisani su u nastavku. Društvo nije koristilo derivatne (izvedene) instrumenta za upravljanje rizicima. Društvo ne koristi derivatne instrumente u špekulativne svrhe.

Upravljanje valutnim rizikom

Društvo nema transakcija koje obavlja u stranoj valuti, te po tom pitanju nije izloženo rizicima promjene valutnih tečajeva.

Upravljanje rizikom kamatnih stopa

Društvo nije izloženo riziku rasta kamatnih stopa.

Kao izvor kamatnog rizika Društvo prepoznaje i neusklađenost aktivnih i pasivnih transakcija koje nose kamatu te se nastoji kod ugovaranja aktivnih kamatnih stopa ostvarivati ravnoteža u odnosu na pasivne kamatne stope.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik je rizik od neplaćanja odnosno neizvršenja ugovornih obveza od strane kupaca Društva koji utječe na eventualni financijski gubitak Društva. Društvo u poslovanju s kupcima

prikuplja instrumente osiguranja plaćanje u svrhu zaštite od mogućih financijskih rizika i gubitaka uslijed neizvršenja plaćanja i ugovornih obveza.

Kupci se razvrstavaju u skupine rizičnosti prema financijskim pokazateljima poslovanja i dosadašnjem poslovanju s Društvom te se za svaku skupinu primjenjuju odgovarajuće mjere zaštite od kreditnog rizika. Za kategorizaciju kupaca uglavnom se koriste podaci iz službenih financijskih izvještaja kupaca te se koriste podaci Društva o dosadašnjem poslovanju s istima.

Potraživanja od kupaca usklađena su za vrijednost sumnjivih i spornih potraživanja.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Radi krize likvidnosti u kojoj se hrvatsko gospodarstvo nalazi, rizik likvidnosti vrlo negativno utječe na poslovanje Društva. Instrumenti koji se koriste za praćenje i smanjivanje rizika likvidnosti su: analiza i upravljanje novčanim tokovima, analiza imovine i izvora financiranja imovine, analiza kreditne sposobnosti kupaca, instrumenti osiguranja plaćanja i sl.

9. Statusna promjena

Temeljem Ugovora o pripajanju od 30. rujna 2021. godine te Odluke o pripajanju od 30. rujna 2021., dana 01. listopada 2021. godine društvu Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. pripojeno je društvo Zagrebačka stanogradnja d.o.o. čija je osnovna djelatnost bila upravljanje nekretninama

Direktor Društva

Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.
Savska cesta 1, ZAGREB