

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO  
GOSPODARSTVO d.o.o.**  
Savska cesta 1, Zagreb

---

**GODIŠNJI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI I  
IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA  
31. PROSINCA 2021.**

# GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d. o. o.

## Godišnje izvješće i izvješće posloводства za 2021.g.

## 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: 2.000.000,00 kuna

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 2021. godine 323 radnika  
(31. prosinca 2020. godine – 324 radnika)

Uprava

Direktor Društva  
Marko Šarić, mag.oec



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

1

## RAČUN DOBITI I GUBITKA

POZICIJA	2021	2020
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga	109.543.177	108.955.684
Ostali poslovni prihodi	3.504.180	2.561.548
<b>Ukupno poslovni prihodi</b>	<b>113.047.357</b>	<b>111.517.232</b>
<b>POSLOVNI RASHODI</b>		
Materijalni troškovi	(55.161.033)	(50.840.374)
Troškovi osoblja	(47.882.275)	(47.983.155)
Amortizacija	(775.054)	(943.286)
Vrijednosno usklađivanje	(1.139.438)	(1.445.067)
Rezerviranja	(9.694.125)	(1.883.851)
Ostali poslovni rashodi	(7.697.195)	(7.038.754)
<b>Ukupno poslovni rashodi</b>	<b>(122.349.119)</b>	<b>(110.134.487)</b>
<b>DOBIT/(GUBITAK) IZ REDOVNOG POSLOVANJA</b>	<b>(9.301.762)</b>	<b>1.382.745</b>
Financijski prihodi	1.356.758	501.131
Financijski rashodi	(900.924)	(51.942)
<b>DOBIT/(GUBITAK) IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>455.834</b>	<b>449.189</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>114.404.114</b>	<b>112.018.363</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>(123.250.043)</b>	<b>(110.186.429)</b>
<b>Dobit/(gubitak prije oporezivanja)</b>	<b>(8.845.929)</b>	<b>1.831.934</b>
Porez na dobit	0	356.193
<b>DOBIT/(GUBITAK) TEKUĆE GODINE</b>	<b>(8.845.929)</b>	<b>1.475.741</b>

## BILANCA

POZICIJA	31.12.2021.	31.12.2020.
<b>AKTIVA</b>		
Nematerijalna imovina	496.887	803.012
Materijalna imovina	930.996	1.423.822
Dugotrajna financijska imovina	26.539.163	28.407.872
Potraživanja	482.625.086	325.479.050
Odgođena porezna imovina	843.691	843.595
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>511.435.823</b>	<b>356.957.351</b>
Zalihe	29.070.075	0
Potraživanja od kupaca	18.727.677	13.635.524
Potraživanja od povezanih društava	28.823.815	12.398.282
Ostala potraživanja (zaposleni, država i dr.)	5.315.729	1.906.342
Kratkotrajna financijska imovina	259.710	210.190
Novac u banci blagajni	741.866	4.995.862
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>82.938.872</b>	<b>33.146.200</b>
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	23.653	51.031
<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>594.398.347</b>	<b>390.154.582</b>
Izvanbilančni zapisi	0	0
<b>PASIVA</b>		
Temeljni (upisani) kapital	2.000.000	2.000.000
Ostale rezerve	13.627.843	0
Zadržana dobit (preneseni gubitak)	16.765.440	16.027.570
Dobit (gubitak) poslovne godine	(8.845.929)	1.475.741
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>23.547.354</b>	<b>19.503.311</b>
Dugoročna rezerviranja	6.649.147	7.184.693
Dugoročne obveze	490.738.782	328.770.115
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>497.387.929</b>	<b>335.954.808</b>
Obveze prema povezanim društvima	25.929.328	23.009.544
Obveze za zajmove od nefinancijskih institucija	23.182.331	51.780
Obveze za predujmove	361.307	170.998
Obveze prema dobavljačima	7.458.356	4.021.851
Obveze prema zaposlenima	2.719.869	2.732.753
Obveze za poreze i doprinose	3.044.066	2.392.489
Ostale kratkoročne obveze	330.667	218.438
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>63.025.923</b>	<b>32.597.853</b>
Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja	10.437.141	2.098.610
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>594.398.347</b>	<b>390.154.582</b>
Izvanbilančni zapisi	0	0

## **Izvršće 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, ali Društvo trenutno nema u planu povećanje broja zaposlenih.

### **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 prevaljivati 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 je 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

Pomoćnik Direktor Sektora financijsko-  
računovodstvenih poslova

Milka Kalic Raos, mag.oec

Direktor Društva

Marko Šanić, mag.oec

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



# SADRŽAJ

1	ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
2 - 5	IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA
6	IZVJEŠĆE O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
7	IZVJEŠĆE O FINACIJSKOM POLOŽAJU / BILANCA
8	IZVJEŠĆE O PROMJENAMA KAPITALA
9	IZVJEŠĆE O NOVČANIM TOKOVIMA
10 – 50	BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

## ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava društva GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1 ("Društvo") je dužna osigurati da godišnji financijski izvještaji Društva za 2021. godinu budu sastavljeni u skladu sa važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije, tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, novčane tokove i promjene 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 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 u skladu sa važećim standardima financijskog izvještavanja;
- davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena;
- 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, novčane tokove i promjene kapitala 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. Uprava Društva 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 11. travnja 2022. godine

Potpisao za i u ime Uprave

Marko Šarić,  
Direktor Društva

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

1

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

11. travnja 2022. godine

PKF FACL Revizija d.o.o.

Zadarska ulica 80

10000 Zagreb

Tel: +385 1 4400 012

E-mail: ured@fact.hr

Audit d.o.o.

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja  
6B

10000 Zagreb

Tel: +385 (0) 1 3667 994

E-mail: audit-revizija@audit.hr

## IZVJEŠĆE NEOVISNIH REVIZORA

### VLASNIKU DRUŠTVA GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., ZAGREB

Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

#### MIŠLJENJE

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja društva GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb ("Društvo") za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., koji obuhvaćaju Izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2021., Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaj o novčanim tokovima i Izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu, kao i pripadajuće Bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj društva na 31. prosinca 2021. njegovu financijsku uspješnost i novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od europske komisije i objavljeni u službenom listu europske unije („MSFI“).

#### OSNOVA ZA MIŠLJENJE

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima ("MRevS-i"). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem Izvješću neovisnog revizora u odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe ("IESBA Kodeks") i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

#### OSTALA PITANJA

Godišnje financijske izvještaje Društva za godinu završenu 31. prosinca 2020. revidirali su dva međusobno neovisna revizorska društva, BDO Croatia d.o.o. i zajednica ponuditelja Audit d.o.o. i Crowe Horwath Revizija d.o.o. koji su iskazali nemodificirano mišljenje o tim godišnjim financijskim izvještajima 27. travnja 2021. godine.

## IZVJEŠĆE NEOVISNIH REVIZORA (nastavak)

Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

### OSTALE INFORMACIJE U GODIŠNJEM IZVJEŠĆU

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše Izvešće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije gore navedene i razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih tijekom obavljanja revizije ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

Vezano za Izvešće posloводства provedi smo također procedure koje su zahtijevane važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje:

- je li Izvešće posloводства u svim značajnim odrednicama pripremljeno u skladu s priloženim financijskim izvještajima;
- je li Izvešće posloводства u svim značajnim odrednicama pripremljeno u skladu s Zakonom o računovodstvu.

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije godišnjih financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešću posloводства za financijsku godinu za koju su pripremljeni financijski izvještaji, usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s godišnjim financijskim izvještajima Društva prikazanim na stranicama 6 do 50 na koje smo iskazali mišljenje kao što je iznijeto u odjeljku Mišljenje gore;
- Izvešće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s Zakonom o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje poslovanja Društva te okruženja u kojem posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvešću posloводства dobivenim prije datuma ovog Izvešća neovisnog revizora. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

## IZVJEŠĆE NEOVISNIH REVIZORA (nastavak)

Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

### **ODGOVORNOSTI UPRAVE DRUŠTVA I ONIH KOJI SU ZADUŽENI ZA UPRAVLJANJE I NADZOR ZA GODIŠNJE FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške

U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezana 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.

### **REVIZOROVE ODGOVORNOSTI ZA REVIZIJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnih revizora, koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša 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 godišnjih financijskih izvještaja

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

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo 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 prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilazanje 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

## IZVJEŠĆE NEOVISNIH REVIZORA (nastavak)

Izvešće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

### REVIZOROVE ODGOVORNOSTI ZA REVIZIJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA (NASTAVAK)

- 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 koriste Uprava Društva 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 poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim 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 neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.

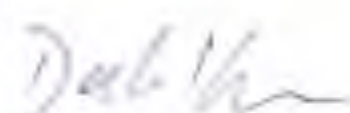
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija


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.

Audit d.o.o. i PKF FACT Revizija d.o.o. zajednički su odgovorni za izvršavanje revizije i za revizorsko mišljenje prema zahtjevima Zakona o reviziji, primjenjivim u Republici Hrvatskoj.


U Zagrebu, 11. travnja 2022. godine

  
 Darko Karić, direktor  
 Audit d.o.o., Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja  
 6B, Zagreb

  
 Darko Karić, ovlaštenu revizor  
 Audit d.o.o., Trg Johna Fitzgeralda  
 Kennedyja 6B, Zagreb

  
 Daniela Šunjić, predsjednica Uprave  
 PKF Fact revizija d.o.o., Zadarska 80, Zagreb

**PKF FACT revizija d.o.o.**  
 ZAGREB, OIB: 66538066056

  
 Jeni Kistorović, ovlaštenu revizor  
 PKF Fact revizija d.o.o., Zadarska 80, Zagreb

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

	Bilješke	2021. u 000 HRK	2020. u 000 HRK
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>			
Prihodi od prodaje	5	109.543	108.956
Ostali poslovni prihodi	6	3.504	2.561
<b>Ukupno</b>		<b>113.047</b>	<b>111.517</b>
<b>POSLOVNI RASHODI</b>			
Materijalni troškovi i usluge	7	(55.161)	(50.840)
Troškovi osoblja	8	(47.882)	(47.983)
Amortizacija	9	(775)	(943)
Ostali troškovi	10	(6.545)	(6.691)
Vrijednosno usklađenje imovine	11	(1.139)	(1.445)
Rezerviranja	12	(9.694)	(1.884)
Ostali poslovni rashodi	13	(1.153)	(348)
<b>Ukupno</b>		<b>(122.349)</b>	<b>(110.134)</b>
Financijski prihodi	14	1.357	501
Financijski rashodi	15	(901)	(52)
<b>Neto financijski prihod</b>		<b>456</b>	<b>449</b>
<b>UKUPNI PRIHODI</b>		<b>114.404</b>	<b>112.018</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>		<b>(123.250)</b>	<b>(110.186)</b>
<b>GUBITAK/DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>		<b>(8.846)</b>	<b>1.832</b>
Porez na dobit	16	0	(356)
<b>DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>		<b>(8.846)</b>	<b>1.476</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		0	0
<b>Sveukupna dobit ili gubitak razdoblja</b>		<b>(8.846)</b>	<b>1.476</b>

Bilješke u nastavku 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 2021. godine**

	Bilješke	31. 12. 2021. u 000 HRK	31. 12. 2020. u 000 HRK
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>			
Dugotrajna materijalna imovina	17	931	1.424
Imovina s pravom korištenja	18	497	803
Financijska imovina	19	108.726	28.408
Dugotrajna potraživanja	20	328.486	325.479
Odgodena porezna imovina	21	843	843
<b>Ukupno dugotrajna imovina</b>		<b>439.483</b>	<b>356.957</b>
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>			
Zalihe	22	29.070	0
Potraživanja od povezanih društava	35	28.824	12.398
Potraživanja od kupaca	23	18.728	13.635
Ostala potraživanja	24	52.090	1.907
Financijska imovina	25	25.437	210
Novac i novčani ekvivalenti	26	742	4.996
<b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>		<b>154.891</b>	<b>33.146</b>
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	27	24	51
<b>UKUPNA IMOVINA</b>		<b>594.398</b>	<b>390.154</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>			
	28		
Temeljni kapital		2.000	2.000
Ostale rezerve		13.628	0
Zadržana dobit		16.765	16.028
Gubitak/Dobit poslovne godine		-8.846	1.475
<b>Ukupni kapital</b>		<b>23.547</b>	<b>19.503</b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>			
Rezerviranja	29	6.649	7.185
Dugoročne obveze	30	503.982	328.770
<b>Ukupno dugoročne obveze</b>		<b>510.631</b>	<b>335.955</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>			
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	31	35.867	23.062
Obveze prema dobavljačima	32	7.819	4.194
Ostale obveze	33	6.097	5.341
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	34	10.437	2.099
<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>		<b>60.220</b>	<b>34.696</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBVEZE</b>		<b>594.398</b>	<b>390.154</b>

Bilješke u nastavku 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 2021. godine**

	Temeljni kapital	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Dobit/gubitak poslovne godine	Ukupno kapital
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Stanje 1. siječnja 2020. godine</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>11.629</b>	<b>8.797</b>	<b>22.426</b>
Raspored dobiti 2019. godine	0	0	4.399	(4.399)	0
Isplata vlasnicima	0	0	0	(4.398)	(4.398)
Dobit razdoblja	0	0	0	1.475	1.475
<b>Stanje 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>16.028</b>	<b>1.475</b>	<b>19.503</b>
Raspored dobiti 2020. godine	0	0	738	(738)	0
Isplata vlasnicima	0	0	0	(737)	(737)
Statusna promjena	0	13.628	0	0	13.628
Gubitak razdoblja	0	0	0	(8.846)	(8.846)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. godine</b>	<b>2.000</b>	<b>13.628</b>	<b>16.765</b>	<b>(8.846)</b>	<b>23.547</b>

Bilješke u nastavku čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU-INDIREKTNIA METODA**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>		
Gubitak/Dobit prije oporezivanja	(8.846)	1.832
<b>Usklađenja</b>		
Amortizacija	776	943
Dobici i gubici od prodaje i vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	8	1.445
Prihodi od kamata i dividendi	(498)	(501)
Rashodi od kamata	897	49
Rezerviranja	9.694	1.883
Tečajne razlike (nerealizirane)	(3)	(3)
Ostala usklađenja	961	(2.787)
<b>Ukupno usklađenja</b>	<b>11.834</b>	<b>1.029</b>
Promjene na radnom kapitalu		
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	29.970	3.407
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih potraživanja	(24.927)	(1.216)
Povećanje ili smanjenje zaliha	(29.219)	0
Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	(7.446)	61
<b>Ukupno promjene na radnom kapitalu</b>	<b>(31.622)</b>	<b>2.252</b>
Novčani izdaci za kamate	(20)	(49)
Plaćeni porez na dobit	(457)	(1.902)
<b>NETO NOVČANI TOKOVI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(29.110)</b>	<b>3.162</b>
<b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>		
Novčani primici od kamata	0	501
Novčani primici od povrata danih zajmova	9.409	0
Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	161.969	6.870
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne imovine	(45)	(537)
Novčani izdaci danih zajmova	0	(7.155)
Ostali novčani izdaci	(141.506)	(3)
<b>NETO NOVČANI TOKOVI IZ INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>29.827</b>	<b>(324)</b>
<b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>		
Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	1.278	368
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(6.249)	(4.810)
<b>NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>(4.971)</b>	<b>(4.442)</b>
<b>Neto povećanje ili smanjenje novčanih tokova</b>	<b>(4.254)</b>	<b>(1.604)</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	4.996	6.600
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	742	4.996

Bilješke u nastavku 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 2021. godine, Društvo je zapošljavalo 323 radnika (na 31. prosinca 2020. godine 324 radnika)

### **Uprava i Nadzorni odbor Društva**

Uprava Društva:

Marko Šarić, direktor zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom 2021. godine bili su:

Boris Sesar, predsjednik Nadzornog odbora

Matija Subašić-Maras, član Nadzornog odbora

Romina Benčić Škrinjar, član Nadzornog odbora

Vlatka Smolković, član Nadzornog odbora

## 2. TEMELINE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

### a/ Izjava o usklađenosti

Godišnji financijski izvještaji Društva za 2021. 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 godišnjih 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/ Izmjene MSFI relevantne za 2021. financijske izvještaje

#### Isvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MSFI) i tumačenja istih

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

Sljedeće izmjene postojećih standarda i novo tumačenje koje je izdao Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (IASB) i koje je usvojila EU na snazi su za tekuće financijsko razdoblje:

- Koncesije za najam u vezi s COVID-19 nakon 30. lipnja 2021. (Izmjene MSFI-ja 16) – produženo razdoblje primjene izuzeća do 30. lipnja 2022. (stupa na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. travnja 2021.);
- Reforma referentne kamatne stope – faza 2 uvodi izmjene i dopune MSFI-ja 9, MRS a 39, MSFI a 7, MSFI-a 4 i MSFI-a 16 i nije obvezna primjena do godišnjih razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine.

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

#### Standardi i dopune postojećih standarda koje je objavio IASB i koje su usvojene u Europskoj uniji, ali još nisu stupile na snagu.

Na dan odobrenja ovih financijskih izvještaja objavljene su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio IASB i koje su usvojene u Europskoj uniji, ali nisu stupile na snagu:

- Godišnja poboljšanja MSFI-jeva - ciklus 2018.-2020. - (stupa na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);
- MRS 37 Rezerviranja, potencijalne obveze i potencijalna imovina (Dopuna/izmjena – Opterećeni ugovorni troškovi ispunjenja ugovora): Dopune definiraju koji troškovi trebaju biti uključeni u procjenu subjekta u vidu hoće li ugovor biti štetan (stupa na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);

**2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)**

**c/ Izmjene MSFI relevantne za 2021. financijske izvještaje (nastavak)**

- MRS 16 Nekretnine, postrojenja i oprema (Dopuna/izmjena Prihodi prije namjenske uporabe): Izmjene zabranjuju tvrtki da od troška nekretnina, postrojenja i opreme odbije iznose primljene prodajom predmeta proizvedenih dok tvrtka priprema predmetnu imovinu za namjeravanu upotrebu. Umjesto toga, tvrtka će takve prihode od prodaje i povezane troškove priznati u računu dobiti i gubitka (stupa na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);
- MSFI 3 Poslovne Kombinacije Dopuna – Upućivanje na konceptualni okvir (stupa na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.).

**Standardi i dopune postojećih standarda koje je izdao IASB, a EU još nije usvojila**

MSFI koji su trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se bitno od propisa koje je usvojio Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (IASB), osim kod sljedećih (novih) standarda i izmjena postojećih standarda o čijem usvajanju Europska unija još nije odlučila 7. veljače 2022. odnose se na MSFI-jeve koje je izdao IASB:

- MSFI 17 Ugovori o osiguranju
- MRS 1 Presentacija financijskih izvještaja (Dopuna – Klasifikacija obveza na kratkoročne ili dugoročne)
- MRS 1 Presentacija financijskih izvještaja i MSFI Izjava o praksi 2 (Dodatak – Objavljivanje računovodstvenih politika)
- MRS 8 Računovodstvene politike, Promjene računovodstvenih procjena i pogreške (Dodatak – Definicija računovodstvenih procjena)
- MRS 12 Porez na dobit (Dodatak – Odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedne transakcije)

Gore navedene izmjene stupaju na snagu za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine.

Društvo očekuje da usvajanje novih standarda i izmjena postojećih standarda neće dovesti do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva u razdoblju prve primjene standarda.

**d/ Izvještajna valuta**

Godišnji financijski izvještaji Društva pripremljeni su u kunama i ista je ujedno funkcionalna valuta Društva. Svi iznosi objavljeni u godišnjim financijskim izvještajima izraženi su u tisućama kuna ako nije drugačije navedeno. Važeći tečaj hrvatske valute na dan 31. prosinca 2021. godine bio je 7,517174 kune za 1 EUR (31. prosinca 2020. godine: 7,536898 za 1 EUR).

**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.

## 2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

### 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
- 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:

	2021.	2020.
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.

**2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)**

**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.

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

	2021.	2020.
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 nadoknadivi 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.

## 2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

### h/ Umanjenje vrijednosti materijalne i nematerijalne imovine (nastavak)

Ako je nadoknadiivi 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 nadoknativog 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 nadoknativog 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.

### 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 ostala sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka.

Društvo klasificira imovinu kako je prikazano u nastavku:

OPIS	Klasifikacija / mjerenje
<b>Dugotrajna imovina</b>	
Dani zajmovi i depoziti	Držanje radi naplate / amortizirani trošak
Dugotrajna potraživanja	Držanje radi naplate / amortizirani trošak
<b>Kratkotrajna imovina</b>	
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 umanjenja financijske imovine. Na svaki izvještajni datum, Društvo mjeri očekivane kreditne gubitke te iste priznaje u financijskim izvještajima.



## 2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

### i/ Financijska imovina (nastavak)

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

- Nepistran 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 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.

**2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)**

**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 dospijeca 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.

**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.

## 2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

### m) 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 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 i 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 savrniti svoju tekuću poreznu imovinu s poreznim obvezama.

#### *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.

### n) 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 podmirivanja 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 protoka vremena, iskazuje se u okviru rashoda od kamata.

## 2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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

### p) 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 reokupa 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 umanjenoj 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.

**2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)**

**p) Financijske obveze (nastavak)**

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.

**r) 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.

**s) Događaji nakon izvještajnog datuma**

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

**t) 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.

## 2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

### u) 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.

#### *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 najmoprimca 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.

**2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)**

**u) Najmovi (nastavak)**

Na dan 1. siječnja 2021. godine ponderirana prosječna granična stopa zaduživanja koju Društvo primjenjuje na obveze po najmu bila je 3,53%.

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.

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 pravocrtno 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.

**v) 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. društvu GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. pripojeno je društvo ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o.

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**3. STATUSNE PROMJENE (nastavak)**

Skraćeni pregled bilance pripajanja društva ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o. društvu GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. na dan 1. listopada 2021. godine:

Naziv pozicije	30.09.2021.		01.10.2021.		
	Bilanca ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o.	Ispravak	Bilanca ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o. nakon Ispravka	Bilanca GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.	Ukupno bilanca GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. nakon pripajanja
	U 000 HRK	U 000 HRK	U 000 HRK	U 000 HRK	U 000 HRK
<b>AKTIVA</b>					
DUGOTRAJNA IMOVINA	104.574	6.794	111.367	412.352	523.719
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	38.975		38.975	40.344	79.319
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	15		15	25	40
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>143.564</b>	<b>6.794</b>	<b>150.357</b>	<b>452.721</b>	<b>603.078</b>
<b>PASIVA</b>					
KAPITAL I REZERVE	6.834	6.794	13.628	22.359	35.987
REZERVIRANJA	323		323	7.159	7.482
DUGOROČNE OBVEZE	112.529		112.529	385.147	497.676
KRA TKOROČNE OBVEZE	23.871		23.871	38.056	61.927
ODGOBENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	7		7		7
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>143.564</b>	<b>6.794</b>	<b>150.357</b>	<b>452.721</b>	<b>603.078</b>

Ispravak pogreške u bilanci ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o. na 1. listopada 2021. godine odnosi se na usklađenja dugotrajnih potraživanja od Grada Zagreba za prodane stanove u Podbrežju koje je knjiženo kao smanjenje prenesenog gubitka.



#### 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 proteklim 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.

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 nadoknadivi 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 umanjene 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 da 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 2021. i 2020. godine izvršena su priznavanja odgođene porezne imovine po raspoloživim poreznim razlikama. Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine prikazan je u bilježci 16. i 21. 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.

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

##### 4.1. Ključne prosudbe kod primjene računovodstvenih politika (nastavak)

###### *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 stapi fluktuacije. Zbog dugoročne prirode tih planova, te procjene su predmet nesigurnosti. Rezerviranja za naknade i primanja zaposlenika iznose 4.094 tisuća kuna na dan 31. prosinca 2021. godine (na dan 31. prosinca 2020. godine iznose 4.687 tisuća kuna) (bilješka 12. i 29.).

###### *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 29.).

##### 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 (nekorrigirane) 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.

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

**4.2. Mjerenja fer vrijednosti i proces vrednovanja (nastavak)**

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.

**5. PRIHODI OD PRODAJE**

**Struktura prihoda od prodaje**

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Tržište Hrvatske	109.543	108.956
	<b>109.543</b>	<b>108.956</b>

**Struktura prihoda od prodaje**

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Prihodi od prodaje usluga –nepovezana društva	47.432	54.154
Prihodi od prodaje usluga Gradu Zagrebu	55.514	48.055
Prihodi od prodaje usluga povezanim društvima	6.566	6.715
Ostali prihodi	31	32
	<b>109.543</b>	<b>108.956</b>

**6. OSTALI PRIHODI**

**Ostali prihodi**

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Prihodi od ukidanja rezerviranja	3.240	2.230
Naplata šteta	13	197
Ostalo (ukupno stavke koje nisu materijalno značajne)	251	134
	<b>3.504</b>	<b>2.561</b>

**Prihodi od ukidanja rezerviranja**

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Ukidanje rezerviranja za neiskorištene godišnje odmori	1.876	1.612
Ukidanje rezerviranja po sudskim sporovima (bilješka 26)	692	403
Ukidanje rezerviranja po MRS-u 19	672	215
	<b>3.240</b>	<b>2.230</b>

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine

**7. MATERIJALNI TROŠKOVI I USLUGE**

Materijalni troškovi i usluge	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Troškovi materijala	517	781
Troškovi utrošene energije	442	462
Otpis sitnog inventara	25	26
<b>a) Ukupno materijalni troškovi</b>	<b>984</b>	<b>1.269</b>
Troškovi prođane robe	147	0
Troškovi kooperanata	1.126	592
Komunalne usluge i naknade	16.305	16.295
Usluge održavanja	949	1.074
Troškovi prijevoznih usluga i telefona	17.213	14.179
Intelektualne usluge	225	302
Usluge obrade podataka i održavanja računalnih programa	7.803	6.652
Usluge najamnina i zakupnina	270	264
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	1.168	836
Premije osiguranja	188	236
Usluge reklame i promidžbe	115	242
Ostale vanjske usluge	8.668	8.899
<b>b) Ukupno vanjske usluge</b>	<b>54.177</b>	<b>49.571</b>
	<b>55.161</b>	<b>50.840</b>

Troškovi revizije u 2021. godini iznose 92 tisuće kuna (2020. godina 92 tisuće kuna) i iskazani su u ovoj bilješki u okviru intelektualnih usluga.

**8. TROŠKOVI OSOBLJA**

Troškovi osoblja	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Neto plaće	29.996	29.360
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	11.519	12.175
Doprinosi na plaće	6.367	6.448
	<b>47.882</b>	<b>47.983</b>
Broj zaposlenih na 31. prosinca	<b>323</b>	<b>324</b>

Prosječan broj zaposlenika na osnovi ostvarenih sati rada plaćenih od strane Društva u 2021. godini iznosi 323 (u 2020. godini iznosi 324 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 / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**8. TROŠKOVI OSOBLJA (nastavak)**

Troškovi osoblja	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Troškovi plaća	47.882	47.983
Naknade radnicima	6.045	6.062
Troškovi za neiskorištene godišnje odmore	2.297	1.876
Prihodi od ukidanja rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore (bilješka 6)	(1.876)	(1.612)
	<b>54.348</b>	<b>54.309</b>

**9. AMORTIZACIJA**

Amortizacija	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Amortizacija postrojenja i opreme (bilješka 17)	468	678
Donos kod pripajanja	2	0
Amortizacija imovine s pravom korištenja (bilješka 18)	305	265
	<b>775</b>	<b>943</b>

**10. OSTALI TROŠKOVI**

Ostali troškovi	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Naknade radnicima	6.045	6.062
Ostali troškovi	500	629
	<b>6.545</b>	<b>6.691</b>

**11. VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE IMOVINE**

Vrijednosno usklađenje imovine	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	695	83
Vrijednosno usklađenje potraživanja od povezanih društava	174	1.167
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca MSFI 9	79	131
Vrijednosno usklađenje potraživanja od povezanih društava MSFI 9	191	64
	<b>1.139</b>	<b>1.445</b>

Društvo je primijenilo MSFI 9 za potraživanja od kupaca i povezanih društava 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.

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**12. REZERVIRANJA**

Rezerviranja	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Rezerviranja za primanja zaposlenih po MRS 19	50	7
Rezerviranja za otpremnine zbog poslovno uvjetovanih otkaza, naknade za otkazni rok	6.893	0
Troškovi rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore	2.296	1.874
Rezerviranja za troškove po započetim sudskim procesima	455	0
	<b>9.694</b>	<b>1.884</b>

**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 otpremnine, jubilarne nagrade i neiskorištene dane godišnjeg odmora. 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	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Kazne, penali i naknade šteta	115	90
Darovanja, donacije i sponzorstva	0	208
Porezi i doprinosi neovisni o rezultatu	0	1
Otpisana potraživanja	137	39
Ostalo (manjkovi, neotpisana vrijednost rashodovane imovine, stručna literatura i tisak, naknade RO i NO i ostalo)	901	10
	<b>1.153</b>	<b>348</b>

**14. FINANCIJSKI PRIHODI**

Financijski prihodi	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Prihodi od kamata na depozite i zajmove nepovezana društva	491	423
Nerealizirani dobiti od financijske imovine	858	0
Ostali financijski prihodi	8	78
	<b>1.357</b>	<b>501</b>

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**15. FINANCIJSKI RASHODI**

Financijski rashodi	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Troškovi kamata	874	20
Ostali rashodi od kamata	24	29
Negativne tečajne razlike	3	3
	<b>901</b>	<b>52</b>
<i>Neto efekt pozitivnih i negativnih tečajnih razlika</i>		
	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Pozitivne tečajne razlike	0	0
Negativne tečajne razlike	(3)	(3)
	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>

**16. POREZ NA DOBIT**

Društvo obračunava i plaća porez na dobit u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske. Porez na dobit za 2021. godinu obračunava se primjenom stope od 18% na oporezivu dobit. (2020: 18%)

Porez na dobit priznat u dobiti ili gubitku

Porezni rashod obuhvaća:	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Tekući porez	0	319
Odgodeni porez	0	37
<b>Porezni rashod priznat u dobit ili gubitak</b>	<b>0</b>	<b>356</b>

Odnos između računovodstvene dobiti i poreznog rashoda tekuće godine:

	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Gubitak/Dobit prije oporezivanja</b>	<b>(8.846)</b>	<b>1.832</b>
Porez na dobit po stopi od 18%	0	330
Porezno nepriznati troškovi po stopi od 18%	63	43
Umanjenje osnovice poreza na dobit	(282)	(54)
Porezna obveza	0	320
Učinak ukidanja odgođene porezne imovine	0	37
<b>Porezni rashod priznat u računu dobiti ili gubitaka</b>	<b>0</b>	<b>356</b>
<b>Efektivna porezna stopa</b>	<b>0%</b>	<b>19,43%</b>

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine

**16. POREZ NA DOBIT (nastavak)**

Stanje odgođenih poreza – odgođena porezna imovina

2021. godina	Početno stanje	Priznato u dobit ili gubitak	Zaključno stanje
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
<i>Privremene razlike</i>			
Rezerviranja MRS 19	844	0	844
<b>Odgođena porezna imovina</b>	<b>844</b>	<b>0</b>	<b>844</b>
2020. godina	Početno stanje	Priznato u dobit ili gubitak	Zaključno stanje
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
<i>Privremene razlike</i>			
Rezerviranja MRS 19	881	(37)	844
<b>Odgođena porezna imovina</b>	<b>881</b>	<b>(37)</b>	<b>844</b>

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.



**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**17. DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA**

NABAVNA VRIJEDNOST	Postrojenja i oprema	Transportna sred. i alati	Ost. materijalna imovina	Materijalna imovina ukupno
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
Stanje na 01.01.2020.	6.272	3.396	25	9.693
Nove nabave	92	233	0	325
Rashodi, otuđenja i prodaje	(183)	(94)	0	(277)
<b>Stanje 31.12.2020.</b>	<b>6.181</b>	<b>3.535</b>	<b>25</b>	<b>9.741</b>
Nove nabave	21	20	0	41
Donos kod pripajanja	2	0	0	2
Otuđenja	(1.020)	(179)	0	(1.199)
<b>Stanje na 31.12.2021</b>	<b>5.184</b>	<b>3.376</b>	<b>25</b>	<b>8.585</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>				
Stanje na 01.01.2020.	5.850	2.066	0	7.916
Rashodi, otuđenja i prodaja	(183)	(94)	0	(277)
Amortizacija tekuće godine	287	391	0	678
<b>Stanje na 31.12.2020.</b>	<b>5.954</b>	<b>2.363</b>	<b>0</b>	<b>8.317</b>
Otuđenje	(1.019)	(179)	0	(1.198)
Amortizacija tekuće godine	78	455	0	533
Donos kod pripajanja	2	0	0	2
<b>Stanje 31.12.2021.</b>	<b>5.015</b>	<b>2.639</b>	<b>0</b>	<b>7.654</b>
<b>NETO KNJIGVODSTVENA VRIJEDNOST</b>				
Stanje na 01.01.2020.	422	1.330	25	1.777
Stanje na 31.12.2020.	227	1.172	25	1.424
Stanje na 31.12.2021.	169	737	25	931

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**18. 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 HRK
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost na 1. siječnja 2020.</b>	<b>866</b>
Povećanje	212
Amortizacija	(275)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2020.</b>	<b>803</b>
Povećanje	0
Amortizacija	(306)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2021.</b>	<b>497</b>

Društvo je priznalo obveze za najam kako slijedi:

	u 000 HRK
<b>Obveza za najam stanje 1. siječnja 2021.</b>	<b>832</b>
Povećanje dugoročne obveze po najmu	0
Povećanje kratkoročne obveze po najmu	0
Plaćanje najma	(320)
<b>31. prosinca 2021.</b>	<b>512</b>
	<b>2021.</b>
	u 000 HRK
Kratkoročni najmovi	270
Najmovi male vrijednosti	0
	<b>270</b>

Troškovi koji se odnose na kratkoročne najmove koji nisu klasificirani kao najmovi po MSFI 16 iznose 270 tisuća kuna i uključeni su u troškove zakupa. Ukupni novčani odljev za najam u 2021. je bio 320 tisuća kuna dok je trošak kamate iznosio 25 tisuća kuna.

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**19. FINANCIJSKA IMOVINA**

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Financijska imovina</b>		
Dani zajmovi nepovezanim društvima	12.742	14.619
Tekuće dospjeće	(7.968)	0
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	107.364	0
Tekuće dospjeće	(17.209)	0
Depoziti	13.797	13.789
	<u>108.726</u>	<u>28.408</u>

**20. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA**

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Dugoročna potraživanja</b>		
Potraživanja od kupaca (za stanove)	0	3
Ostala potraživanja	375.260	325.476
Tekuće dospjeće	(46.774)	0
	<u>328.486</u>	<u>325.479</u>

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 328.486 tisuća kuna te se cjelokupni iznos potražuje od stambenih zgrada.

Kredit je osiguran garantnim depozitom u iznosu 13.797 tisuća kuna radi osiguranja potraživanja Banke, te vinkuliranom policom osiguranja zgrade u korist Zagrebačke banke. Suvlasnici se odriču prava na raskid ili otkaz Ugovora o upravljanju dvije godine dulje od isteka roka otplate zajma, dok otplate 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.

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

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Potraživanje za zajmove stambenih zgrada</b>		
Stanje na 1. siječnja	244.599	198.694
Povećanja za nove kredite	183.859	85.492
Vrijednosno usklađenje	(2.415)	(2.415)
Tekuće dospjeće dugoročnih kredita	(50.783)	(38.875)
Plaćanja	(50.783)	(38.875)
<b>Stanje na 31. prosinca</b>	<u>375.260</u>	<u>242.896</u>

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**21. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA**

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Odgođena porezna imovina (bilješka 16.)	843	843
	<b>843</b>	<b>843</b>

**22. ZALIHE**

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Zalihe		
Gotovi proizvodi	4.937	0
Proizvodnja u tijeku	24.133	0
	<b>29.070</b>	<b>0</b>

Proizvodnja u tijeku sastoji se od zemljišta u Podbrežju kao i od ukupnih ulaganja u isto, a zalihe gotovih proizvoda odnose se na završene prostore garaža. Zalihe su preuzete od Zagrebačke Stanogradnje d.o.o. nakon pripajanja 1. listopada 2021. g.

**23. POTRAŽIVANJA OD KUPACA**

<b>Potraživanja od kupaca</b>	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Potraživanja od kupaca	19.563	14.141
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca	(625)	(375)
Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca MSFI 9	(210)	(131)
	<b>18.728</b>	<b>13.635</b>

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.

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**23. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (nastavak)**

Starosna analiza dospjelih i umanjenih potraživanja:

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Starosna struktura potraživanja od kupaca</b>		
Nedospjelo	5.612	5.286
0-60 dana	8.250	7.764
60-180 dana	4.445	442
180-365 dana	419	143
preko 365 dana	2	0
	<b>18.728</b>	<b>13.635</b>

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Promjene ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca</b>		
<b>Stanje na dan 01. siječnja</b>	<b>375</b>	<b>354</b>
Priznati gubici uslijed umanjenja potraživanja	300	111
Naplaćena otpisana potraživanja	(50)	(90)
<b>Stanje na dan 31. prosinca</b>	<b>625</b>	<b>375</b>

**24. OSTALA POTRAŽIVANJA**

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Ostala potraživanja</b>		
Potraživanja od države i drugih institucija	1.201	1.714
Potraživanja od zaposlenih	5	3
Ostala potraživanja (tekuće dospjeće dugoročnih potraživanja)	50.884	190
	<b>52.090</b>	<b>1.907</b>

**25. FINACIJSKA IMOVINA**

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Financijska imovina koja se vodi po amortiziranom trošku</b>		
Tekuće dospjeće zajmova	25.437	210
	<b>25.437</b>	<b>210</b>

Ostala financijska imovina odnosi se na kratkoročne pozajmice stambenim zgradama.

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**26. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Novčana sredstva</b>		
Žiro račun kunski	723	4.994
Žiro račun devizni	2	0
Ostala novčana sredstva	15	0
Blagajna	2	2
	<b>742</b>	<b>4.996</b>

**27. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA**

	<b>31.12.2021.</b>	<b>31.12.2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Plaćeni troškovi budućeg razdoblja</b>		
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	24	51
	<b>24</b>	<b>51</b>

**28. KAPITAL**

*Temeljni kapital*

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital Društva iznosi 2.000 tisuća kuna (31. prosinca 2020. godine: 2.000 tisuća kuna)

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*

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Stanje 1. siječnja</b>	<b>17.503</b>	<b>20.426</b>
Dobit za raspodjelu vlasnicima Društva	0	1.475
Gubitak tekuće godine	(8.846)	0
Isplata dobiti	(738)	(4.398)
<b>Stanje 31. prosinca</b>	<b>7.919</b>	<b>17.503</b>

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**29. REZERVIRANJA**

Rezerviranja	31.12.2021.	31.12.2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Rezerviranja za primanja zaposlenih po MRS 19	4.094	4.687
Rezerviranja za sudske sporove	2.555	2.498
	<b>6.649</b>	<b>7.185</b>

Promjene u tijeku godine	Primanja zaposlenih	Sudski sporovi	Ukupno rezerviranja
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
Stanje 31. prosinca 2019. godine	4.895	2.901	7.796
Povećanje	7	0	7
Smanjenje	(215)	(403)	(618)
Stanje 31. prosinca 2020. godine	4.687	2.498	7.185
Povećanje	78	749	827
Smanjenje	(671)	(692)	(1.363)
Stanje 31. prosinca 2021. godine	4.094	2.555	6.649

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 1,5% (2020.: 1,5%).

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.

**30. DUGOROČNE OBVEZE**

Dugoročne obveze	31.12.2021.	31.12.2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe	125.773	0
Obveze prema dobavljačima	531	876
Ostale dugoročne obveze	377.678	327.894
	<b>503.982</b>	<b>328.770</b>

Dugoročne obveze za zajmove prema povezanim društvima odnose se na zajam prema Zagrebačkom holdingu d.o.o. (125.773 tisuća kuna). Ostale dugoročne obveze iskazane su u izvještaju o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2021. godine u iznosu od 377.678 tisuće kuna (31. prosinca 2020. godine u iznosu od 327.894 tisuća kuna) a odnose se na dugoročne obveze prema Zagrebačkoj banci d.d. za zajmove koji se odnose na zgrade (povezano sa bilješkom 20).

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**30. DUGOROČNE OBVEZE (nastavak)**

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Stanje na 1. siječnja	327.891	262.036
Povećanje za nove kredite	100.567	104.730
Tekuće dospjeće dugoročnih kredita	50.783	38.875
Plaćanja	(50.783)	(38.875)
Stanje na 31. prosinca	<u>377.678</u>	<u>327.894</u>

**31. OBVEZE PREMA PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE**

<b>Obveze prema poduzetnicima unutar grupe</b>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Tekuće dospjeće dugoročnih obveza	12.685	23.010
Tekuće dospjeće dugoročnih obveza (Zagrebački holding d.o.o.)	23.182	52
	<u>35.867</u>	<u>23.062</u>

**32. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

<b>Obveze prema dobavljačima</b>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Obveze prema dobavljačima	7.458	4.022
Obveze za predujmove, depozite i jamstva	361	172
	<u>7.819</u>	<u>4.194</u>

**33. OSTALE OBVEZE**

<b>Ostale obveze</b>	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Obveze prema zaposlenima za neto plaće i naknade	2.722	2.730
Ostale obveze	3.375	2.611
	<u>6.097</u>	<u>5.341</u>



**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine

**33. OSTALE OBVEZE (nastavak)**

Ostale obveze	31.12.2021.	31.12.2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Obveze za pogrešne uplate	283	40
Obveze za poreze i doprinose	3.092	2.571
	<b>3.375</b>	<b>2.611</b>

**34. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA**

	31.12.2021.	31.12.2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	10.437	2.099
<b>Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja</b>	<b>10.437</b>	<b>2.099</b>

Odgođeno plaćanje troškova odnosi se na obračunate troškove za neiskorištene godišnje odmore u iznosu od 2.297 tisuća kuna, otpremnine i naknade za poslovno uvjetovane otkaze u iznosu od 6.893 tisuća kuna i obračunate troškove 1.247 tisuća kuna.

**35. STANJA I POSLOVNI DOGAĐAJI S POVEZANIM STRANAMA**

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

	Prihodi		Rashodi	
	2021.	2020.	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
Grad Zagreb	55.514	48.055	857	864
Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.	2.302	2.372	14	13
Zagrebački holding d.o.o.	4.264	4.375	33	27
Podružnica Čistoća				
Gradska plinara Zagreb - Opskrba d.o.o.	0	0	250	173
Zagrebački holding d.o.o.	0	0	0	8
Podružnica Zrinjevac				
Zagrebački holding d.o.o. - Direkcija	0	0	5.044	2.066
Podružnica Zagrebparking	0	0	5	5
Podružnica Upravljanje				
Nekretninama	0	0	0	0
APIS IT d.o.o.	0	0	5.934	5.887
	<b>62.080</b>	<b>54.802</b>	<b>12.137</b>	<b>9.043</b>

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 / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**35. STANJA I POSLOVNI DOGAĐAJI S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)**

Otvorena stanja iz kupoprodajnih transakcija na kraju izvještajnog razdoblja:

	Potraživanja		Obveze	
	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK	u 000 HRK
Grad Zagreb	27.422	11.324	282	31
Vodoopskrba i odvodnja d.o.o	565	467	-10	2
Zagrebački holding d.o.o.	837	607	0	3
Podružnica Čistoća				
Gradska plinara Zagreb				
Opskrba d.o.o.	0	0	0	44
Zagrebački holding d.o.o	0	0	161.229	21.064
APIS IT d.o.o.	0	0	140	1.917
	<b>28.824</b>	<b>12.398</b>	<b>161.641</b>	<b>23.061</b>

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:

	2021.	2020.
	u 000 HRK	u 000 HRK
Plaća Uprave	365	364
Naknada Nadzornom i Revizorskom odboru	96	116
	<b>461</b>	<b>480</b>

**36. PRIMANJA ZAPOSLENIH**

Na dan 31. prosinca 2021. godine rezerviranja za primanja zaposlenih koja uključuju jubilarne nagrade, otpremnine i solidarne potpore iznose 4.094 tisuća kuna (31. prosinca 2020. godine: 4.686 tisuća kuna).

*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.

**36. PRIMANJA ZAPOSLENIH (nastavak)**

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

- 1.500 kuna za 10 godina radnog staža
- 2.000 kuna za 15 godina radnog staža
- 2.500 kuna za 20 godina radnog staža
- 3.000 kuna za 25 godina radnog staža
- 3.500 kuna za 30 godina radnog staža
- 4.000 kuna za 35 godina radnog staža
- 4.500 kuna za 40 i 45 godina radnog staža

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 sljedećim 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 0,38% (2020. godine: 1,5 %) a koja odgovara tržišnom prinosu na državne obveznice.

Aktuarske procjene su izvedene na temelju sljedećih glavnih pretpostavki:

	<u>2021.</u>	<u>2020.</u>
Diskontna stopa	0,38%	1,50%
Stopa fluktuacije	Prosječno 3,63%	Prosječno 5,11%
Prosječan očekivan preostali radni staž (godine)		18,9

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

	<u>31.12.2021.</u>	<u>31.12.2020.</u>
	u 000 HRK	u 000 HRK
Sadašnja vrijednost obveze za primanja zaposlenih	4.094	4.687

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**37. FINANCIJSKI 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:

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Dug</b>		
Dugotrajna potraživanja	437.211	325.479
Dugoročni depoziti i ostala financijska imovina	26.799	28.618
Ostale dugoročne obveze	(503.983)	(328.770)
<b>Novac u blagajni i stanja na računima u bankama</b>	<b>742</b>	<b>4.996</b>
<b>Neto dug</b>	<b>(40.715)</b>	<b>20.331</b>
<b>Kapital</b>	<b>23.547</b>	<b>19.503</b>
Omjer neto duga i kapitala	<b>19%</b>	<b>104,25%</b>

Kategorije financijskih instrumenata

	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
	u 000 HRK	u 000 HRK
<b>Financijska imovina po amortiziranom trošku</b>		
Novac na računima i u blagajni	742	4.996
Dugoročni depoziti i ostala financijska imovina	26.799	28.618
Potraživanja od povezanih strana i kupaca	47.551	26.035
Potraživanja od zaposlenih	5	3
Dugotrajna potraživanja	437.211	325.479
Ostala potraživanja	4.110	189
	<b>516.418</b>	<b>385.320</b>

**Financijske obveze po amortiziranom trošku**

Obveze prema povezanim stranama i dobavljačima	43.325	27.083
Obveze za predujmove, depozite i jamstva	361	171
Obveze prema zaposlenima	2.720	2.733
Ostale dugoročne obveze	503.983	328.770
Ostale kratkoročne obveze	331	218
	<b>550.720</b>	<b>358.975</b>

***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.

### 37. FINANIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Različite oblike financijskih 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 financijski 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 financijskom riziku promjene tečaja strane valute i kamatne stope. 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 financijski gubitak Društva. Društvo u poslovanju s kupcima prikuplja instrumente osiguranja plaćanja 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 Grupom 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.

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.

**37. FINANIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)**

*Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)*

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

U tablicama u nastavku analizirano je preostalo razdoblje do ugovornog dospelja 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 HRK	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
<b>31. prosinca 2020. godine</b>	%							
<b>Beskamatne</b>								
Obveze prema povezanim društvima i dobavljačima		27.083	0	0	0	0	0	27.083
Obveze za predujmova, depozite i jamstva		171	0	0	0	0	0	171
Obveze prema zaposlenima		2.733	0	0	0	0	0	2.733
Ostale kratkoročne obveze		2.611	0	0	0	0	0	2.611
<b>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</b>								
Obveze temeljem financijskog najma	%	333	268	192	63	0	0	876
Kredit i zajmovi	%	0	0	0	0	0	0	0
Ostale dugoročne obveze	%	42.855	39.551	33.155	35.477	28.590	148.266	327.894
		<b>75.786</b>	<b>39.839</b>	<b>33.347</b>	<b>35.540</b>	<b>28.590</b>	<b>148.266</b>	<b>361.368</b>

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
**za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine**

**37. 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 HRK	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
<b>31. prosinca 2021. godine</b>	%							
<b>Beskamatne</b>								
Obveze prema povezanim društvima i dobavljačima		43.328	0	0	0	0	0	43.328
Obveze za predujmove, depozite i jamstva		361	0	0	0	0	0	361
Obveze prema zaposlenima		2.720	0	0	0	0	0	2.720
Ostale kratkoročne obveze		3.375	0	0	0	0	0	3.375
<b>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</b>								
Obveze temeljem financijskog najma	%	276	192	63	0	0	0	531
Kredit i zajmovi	%	0	0	0	0	0	0	0
Ostale dugoročne obveze	%	49.190	41.630	46.107	37.679	32.374	170.698	377.678
		<b>112.492</b>	<b>41.822</b>	<b>46.170</b>	<b>37.679</b>	<b>32.374</b>	<b>170.698</b>	<b>427.893</b>

**GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK**  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine

**37. FINANCIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)**

*Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)*

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

u 000 HRK	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
<b>31. prosinca 2020.</b>								
<i>Beskamatne</i>								
Novac i novčani ekvivalenti		4.996	0	0	0	0	0	4.996
Polraživanja od povezanih strana i kupaca		26.034	0	0	0	0	0	26.034
Potraživanja od zaposlenih		3	0	0	0	0	0	3
Ostala potraživanja		189	0	0	0	0	0	189
Dugotrajna potraživanja		40.442	39.551	33.155	35.477	28.590	148.266	325.479
<i>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</i>								
Dani depoziti	%						13.789	13.789
<i>Instrumenti s fiksnom kamatnom stopom</i>								
Dani zajmovi	%	7.038	4.492	2.283	841	174	0	14.829



GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb  
 BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE / NASTAVAK  
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine

37. FINANIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

*Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)*

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

u 000 HRK	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
	%							
<b>31. prosinca 2021.</b>								
<b>Beškamatne</b>								
Novac i novčani ekvivalenti		742	0	0	0	0	0	742
Potraživanja od povezanih strana i kupaca		47.551	0	0	0	0	0	47.551
Potraživanja od zaposlenih		5	0	0	0	0	0	5
Ostala potraživanja		4.110	0	0	0	0	0	4.110
Dugotrajna potraživanja		46.776	41.830	46.107	37.679	32.374	156.907	361.472
<b>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</b>								
Dani depoziti	%						13.789	13.789
<b>Instrumenti s fiksnom kamatnom stopom</b>								
Dani zajmovi	%	7.950	3.756	640	172	6	0	12.742
		<b>107.991</b>	<b>45.386</b>	<b>46.947</b>	<b>37.851</b>	<b>32.380</b>	<b>170.696</b>	<b>440.411</b>

#### **38. SUDSKI SPOROVI**

Društvo je izloženo različitim sudskim sporovima. Protiv Društva vode se 106 sudskih spora sveukupne vrijednosti 8.626 tisuća kuna. Uprava vjeruje da je obavljeno rezerviranje za sudske sporove prema procjenama u iznosu od 2.555 tisuća kuna (31.12.2020. godine 2.498 tisuća kuna) dostatno za moguće obveze koje bi mogle uslijediti (bilješka 29).

#### **39. PROGLAŠENJE EPIDEMIJE ZBOG BOLESTI COVID 19**

Svjetska zdravstvena organizacija 11. ožujka 2020.g. objavila je globalnu pandemiju COVID-19, a slijedom navedenog isti dan proglašena je epidemija i u Republici Hrvatskoj. Odmah nakon proglašenja epidemije Uprava Društva donijela je Odluku o formiranju timova za dvotjedni rad, kako bi se ispoštovale sve upute i preporuke Stožera civilne zaštite RH, a istovremeno omogućilo neprekinuto obavljanje radnih obveza. Za vrijeme dvotjednog boravka kod kuće, radnicima se nisu isplaćivali dodaci na plaću, kao ni naknada za prijevoz, čime su u određenoj mjeri racionalizirani i troškovi.

Istovremeno, u cilju zaštite zdravlja radnika povećana je nabava sirovina i materijala u vidu zaštitnih maski, vizira, pleksiglas pregrada, rukavica, dezinfekcijskih sredstava za što je u 2021.g. utrošeno 26.222,20 kn.

Na Društvo epidemija nije imala utjecaja u vidu smanjenja prihoda i održavanja kontinuiteta poslovanja.

#### **40. POTRES U GRADU ZAGREBU I SISAČKO-MOSLOVAČKOJ ŽUPANJI**

22. ožujka 2020. godine Grad Zagreb je pogodio potres magnitude 5,5 nakon kojeg su uslijedili brojni naknadni potresi i u kojem su značajno oštećene brojne nekretnine u užem području grada. Gradonačelnik Grada Zagreba 23. ožujka 2020.g. donosi Zaključak o proglašenju prirodne nepogode uzrokovane potresom. U potresu su oštećeni pojedini objekti u kojima su bile smještene područne službe Društva, te su radnici privremeno dislocirani. 28. i 29. prosinca 2020.g. niz razornih potresa pogodio je Sisačko-moslavačku županiju, od kojih je najjači bio magnitude 6,2. Potres se osjetio i u Gradu Zagrebu.

Navedene nepogode nisu imale značajan utjecaj na imovinu i prihode Društva, niti se isto očekuje. Međutim, opseg posla značajno je povećan, uslijed prikupljanja dokumentacije za prijavljivanje zgrada u sklopu obnove oštećenih potresom na području Grada Zagreba, popravka oštećenih objekata, obilaska objekata, nadzora nad sanacijom i izvođenjem radova, veći broj ulaznih računa za stambene zgrade, povećanje kreditiranja u svrhu saniranja šteta, te zaprimanje, obrada i evidencija dokumentacije za odobravanje zajmova, kako iz sredstava Banke tako i GSKG-a.

#### **41. STATUSNA PROMIENA**

Temeljem Ugovora o pripajanju od 30. rujna 2021. godine te Odluke o pripajanju od 30. rujna 2021., dana 1. 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.

#### **42. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAJA O FINACIJSKOM POLOŽAJU**

Nakon datuma izvještaja o financijskom položaju nije bilo događaja koji bi značajno utjecali na godišnje financijske izvještaje Društva za 2021. godinu, koji bi, slijedom toga trebali biti objavljeni.

*Vojne aktivnosti Ruske federacije na teritoriju Ukrajine i međunarodne sankcije za Rusku federaciju*

Vojne aktivnosti Ruske federacije na teritoriju Ukrajine započele su krajem veljače 2022. Društvo ne očekuje da će vojna aktivnost Ruske federacije na teritoriju Ukrajine imati velikog utjecaja na poslovanje u 2022. godini, i ne smatra da može dovesti do upitnosti neograničenosti poslovanja, obzirom da Društvo posluje isključivo na teritoriju Republike Hrvatske.

Povećanje cijena energenata utjecati će na povećanje rashoda i postoji mogućnost da pojedini korisnici usluga Društva, a pogotovo oni čije se poslovanje veže na Rusku federaciju i/ili Ukrajinu, zbog otežanih uvjeta poslovanja prestanu s poslovanjem ili prestanu podmirivati svoje obveze, odnosno podmiruju ih sa zakašnjenjem.

#### **43. 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.

#### **44. 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

#### **45. ODOBRENJE GODIŠNJIH FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Uprava je usvojila godišnje financijske izvještaje i odobrila njihovo izdavanje 11. travnja 2022. godine.

Potpisao za i u ime Uprave:

Marko Šarić

Direktor Društva

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

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.

Savska cesta 1

10000 Zagreb

Republika Hrvatska

11. travnja 2022. godine