

# **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.

## 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>

## B I L A N C A

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

## **Izvješće 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 prealjavati 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 Kalić Raos, mag.oec.

Direktor Društva

Marko Šarić, mag.oec.