

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

Savska cesta 1, Zagreb

**GODIŠNJI IZVJEŠTAJ ZA GODINU
ZAVRŠENU 31.12.2025.**

SADRŽAJ

| | |
|---------|--|
| 1 | ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE |
| 2 - 5 | IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA |
| 6 | RAČUN DOBITI I GUBITKA IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI |
| 7 | IZVJEŠTAJ O FINACIJSKOM POLOŽAJU / BILANCA |
| 8 | IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA |
| 9 | IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA |
| 10 – 50 | BILJEŠKE UZ GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE |
| 51 – 57 | IZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA ZA 2025. GODINU |

ODGOVORNOST ZA GODIŠNJE FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

Uprava je dužna osigurati da godišnji financijski izvještaji društva **GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o.**, Zagreb, ("Društvo") za 2025. godinu budu sastavljeni u skladu s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije ("MSFI") tako da pružaju istinit i objektivan prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, novčanih tokova i promjena kapitala Društva za to razdoblje.

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

Pri izradi godišnjih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna za:

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

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

Uprava je odobrila godišnje financijske izvještaje za izdavanje dana 28. travnja 2026. godine

Potpisao za i u ime Uprave:


Slaven Sladoljev,
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

28. travnja 2026. godine



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

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



We deliver excellence
Tel: +385 1 6143 593
E-mail: info@kulic-sperk.hr

Kulić & Sperk d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 52

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

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

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja Društva Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na dan 31. prosinca 2025. godine, račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2025. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI).

Osnova za mišljenje

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

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

Isticanje pitanja

Prepravci prethodnih razdoblja

Skrećemo pozornost na Bilješku 5 uz godišnje financijske izvještaje u kojoj su opisane prepravke izvršene tijekom tekuće godine, a koje se odnose na pitanja identificirana u prethodnim obračunskim razdobljima. Društvo je u tekućoj godini otklonilo ranije identificirana pitanja, te je provelo odgovarajuće ispravke u godišnjim financijskim izvještajima. Naše revizorsko mišljenje za tekuću godinu nije modificirano u vezi s ovim pitanjem.



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

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



Uveđeni računovodstvenici
Tel: +385 1 6143 593
E-mail: info@kulic-sperk.hr

Kulić & Sperk d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 52

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izveštaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije

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

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

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

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:
1. su informacije u priloženom Izveštaju posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima; te

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

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izveštaju posloводства. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

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

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

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

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



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

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



www.kulic-i-sperk.hr
Tel: +385 1 6143 593
E-mail: info@kulic-sperk.hr

Kulić & Sperk d.o.o.
10000 Zagreb
Radnička cesta 52

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izveštaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

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

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

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

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza 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 prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, pogrešna prikazivanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvještaj o reviziji godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

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.



Hrvoje Stipić, Predsjednik Uprave



Marina Tonžetić, članica Uprave i
ovlašteni revizor

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



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



Janja Kulić, direktor i ovlašteni revizor



KULIĆ & SPERK d.o.o.
Radnička cesta 52 10000 Zagreb - HR

Kulic & Sperk d.o.o.
Radnička cesta 52
10 000 Zagreb

6

Zagreb, 28. travnja 2026. godine

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
RAČUN DOBITI I GUBITKA I IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

| | Bilješke | 2025. | 2024. |
|----------------------------------|----------|-----------------|---------------------------|
| | | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| POSLOVNI PRIHODI | | | |
| Prihodi od prodaje | 6 | 21.225 | 17.137 |
| Ostali poslovni prihodi | 7 | 1.467 | 889 |
| Ukupno | | 22.692 | 18.026 |
| POSLOVNI RASHODI | | | |
| Materijalni troškovi i usluge | 8 | (8.804) | (8.197) |
| Troškovi osoblja | 9 | (8.135) | (7.211) |
| Amortizacija | 10 | (358) | (103) |
| Ostali troškovi | 11 | (1.869) | (1.623) |
| Vrijednosno usklađenje imovine | 12 | (582) | (89) |
| Rezerviranja | 13 | (312) | (256) |
| Ostali poslovni rashodi | 14 | (5) | (367) |
| Ukupno | | (20.065) | (17.846) |
| Financijski prihodi | 15 | 946 | 825 |
| Financijski rashodi | 16 | (286) | (345) |
| Neto financijski prihod | | 660 | 480 |
| UKUPNI PRIHODI | | 23.638 | 18.851 |
| UKUPNI RASHODI | | (20.351) | (18.191) |
| DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA | | 3.287 | 660 |
| Porez na dobit | 17 | (420) | 10 |
| DOBIT RAZDOBLJA | | 2.867 | 670 |
| Ostala sveobuhvatna dobit | | | - |
| Sveukupna dobit razdoblja | | 2.867 | 670 |

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

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU / BILANCA
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

| | Bilješke | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|----------|---------------|---------------------------|
| | | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| DUGOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Dugotrajna nematerijalna imovina | 18 | 30 | 40 |
| Dugotrajna materijalna imovina | 19 | 4.011 | 3.289 |
| Imovina s pravom korištenja | 20 | 790 | 249 |
| Financijska imovina | 21 | 2.532 | 2.472 |
| Dugotrajna potraživanja | 22 | 2.696 | 4.647 |
| Odgođena porezna imovina | 23 | 184 | 142 |
| Ukupno dugotrajna imovina | | 10.243 | 10.839 |
| KRATKOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Zalihe | 24 | 255 | 255 |
| Potraživanja od povezanih društava | 37 | 5.408 | 4.063 |
| Potraživanja od kupaca | 25 | 380 | 1.486 |
| Ostala potraživanja | 26 | 30 | 38 |
| Financijska imovina | 27 | 1.044 | 1.016 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 28 | 3.193 | 1.782 |
| Ukupno kratkotrajna imovina | | 10.310 | 8.640 |
| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja | 29 | 323 | 438 |
| UKUPNA IMOVINA | | 20.876 | 19.917 |
| KAPITAL I REZERVE | | | |
| Temeljni kapital | 30 | 265 | 265 |
| Ostale rezerve | | 1.254 | 1.254 |
| Zadržana dobit | | 5.585 | 2.718 |
| Ukupni kapital | | 7.104 | 4.237 |
| DUGOROČNE OBVEZE | | | |
| Rezerviranja | 31 | 1.255 | 1.049 |
| Dugoročne obveze | 32 | 6.158 | 8.274 |
| Ukupno dugoročne obveze | | 7.413 | 9.323 |
| KRATKOROČNE OBVEZE | | | |
| Obveze prema poduzetnicima unutar grupe | 33 | 2.923 | 2.879 |
| Obveze prema dobavljačima | 34 | 729 | 1.906 |
| Ostale obveze | 35 | 2.707 | 1.572 |
| Ukupno kratkoročne obveze | | 6.359 | 6.357 |
| UKUPNO KAPITAL I OBVEZE | | 20.876 | 19.917 |

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

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

| | Temeljni kapital u 000 EUR | Ostale rezerve u 000 EUR | Zadržana dobit u 000 EUR | Ukupno kapital u 000 EUR |
|--|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stanje 31. prosinca 2023. godine | 265 | 1.254 | 1.728 | 3.247 |
| Učinak prepravka | | | 320 | 320 |
| Stanje 01. siječnja 2024. godine (prepravljeno) | 265 | 1.254 | 2.048 | 3.567 |
| Dobit razdoblja | - | - | 670 | 670 |
| Stanje 31. prosinca 2024. godine (prepravljeno) | 265 | 1.254 | 2.718 | 4.237 |
| Dobit razdoblja | - | - | 2.867 | 2.867 |
| Stanje 31. prosinca 2025. godine | 265 | 1.254 | 5.585 | 7.104 |

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

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU-INDIREKTNA METODA
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

| | Bilješke | 2025. | 2024. |
|---|------------|----------------|----------------|
| | | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti | | | |
| Dobit prije oporezivanja | | 3.287 | 660 |
| Usklađenja | | (1.316) | 211 |
| Amortizacija | 10 | 358 | 103 |
| Dobici i gubici od prodaje i vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine | 14 | - | 348 |
| Prihodi od kamata i dividendi | 15 | (88) | (71) |
| Rashodi od kamata | 16 | 269 | 341 |
| Rezerviranja | 31 | 206 | 148 |
| Tečajne razlike (nerealizirane) | | - | - |
| Ostala usklađenja | 23, 30 | (2.061) | (658) |
| Novčani tokovi prije promjena na radnom kapitalu | | 1.971 | 871 |
| Promjene na radnom kapitalu | | (115) | 268 |
| Promjena kratkoročnih obveza | 33, 34, 35 | 2 | 628 |
| Promjena kratkotrajnih potraživanja | 25, 26, 37 | (232) | (102) |
| Promjena zaliha | | - | 9 |
| Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala | 29 | 115 | (267) |
| Ukupno promjene na radnom kapitalu | | 1.856 | 1.139 |
| Novčani izdaci za kamate | 20 | (136) | (33) |
| Plaćeni porez na dobit | | - | - |
| NETO NOVČANI TOKOVI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI | | 1.720 | 1.106 |
| Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti | | | |
| Novčani primici od investicijskih aktivnosti | 22 | 1.951 | 2.161 |
| Novčani izdaci za kupnju dugotrajne imovine | 19 | (57) | (568) |
| NETO NOVČANI TOKOVI IZ INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI | | 1.894 | 1.593 |
| Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti | | | |
| Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti | 32 | 603 | 101 |
| Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti | 27, 32 | (2.806) | (3.094) |
| NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI | | (2.203) | (2.993) |
| Neto povećanje ili smanjenje novčanih tokova | | 1.411 | (294) |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja | | 1.782 | 2.076 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | 29 | 3.193 | 1.782 |

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

1. OPĆI PODACI

Povijest i nastanak

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

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

Predmet poslovanja odnosno glavne djelatnosti Društva odnose se na:

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

Zaposlenici

Na dan 31. prosinca 2025. godine, Društvo je zapošljavalo 338 radnika (na 31. prosinca 2024. godine 320 radnika)

Uprava i Nadzorni odbor Društva

Uprava Društva:

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

Članovi Nadzornog odbora Društva tijekom 2025. godine bili su:

Dubravko Karačić predsjednik Nadzornog odbora od 10.06.2022.g.
Roberta Čupić zamjenik predsjednika Nadzornog odbora od 10.06.2022.g.
Romina Benčić Škrinjar član Nadzornog odbora od 27.10.2025.g.
Vlatka Smolković član Nadzornog odbora od 27.10.2025.g.
Sandra Crnković član Nadzornog odbora od 24.03.2022.g.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

a/ Izjava o usklađenosti

Iako je Društvo obveznik primjene Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja ("HSFI"), sukladno t.16.4 Zakona o računovodstvu godišnji financijski izvještaji Društva za 2025. godinu sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije ("MSFI").

b/ Osnove za pripremu godišnjih financijskih izvještaja

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

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

c/ USVAJANJE NOVIH STANDARDARDA, TUMAČENJA I IZMJENA MEĐUNARODNIH STANDARDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA („MSFI“)

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

U razdoblju koje počinje 1.siječnja 2025.godine na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila Europska unija:

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

Usvajanje navedene izmjene postojećeg standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva.

Sljedeći ilustrativni primjeri izdani su tijekom 2025.godine bez datuma stupanja na snagu:

- Ilustrativni primjeri o izvještavanju o neizvjesnostima u financijskim izvještajima
Dana 28. studenog 2025. godine, Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (OMRS) izdao je Objave o neizvjesnostima u financijskim izvještajima – Ilustrativni primjeri, kojima je izmijenjeno više MSFI računovodstvenih standarda kako bi se uključili ilustrativni primjeri koji pokazuju kako tvrtke mogu primijeniti MSFI računovodstvene standarde prilikom izvještavanja o učincima neizvjesnosti u svojim financijskim izvještajima. Ilustrativni primjeri prateći su materijali uz MSFI računovodstvene standarde i nemaju datum stupanja na snagu. OMRS je izdao gotovo konačnu verziju ilustrativnih primjera u srpnju 2025 godine.

Društvo je uzelo u obzir ove ilustrativne primjere prilikom pripreme odvojenih financijskih izvještaja i nisu bile potrebne dodatne objave ili promjene u prezentaciji.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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

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

- Izmjene i dopune Klasifikacije i mjerenja financijskih instrumenata (Izmjene i dopune MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)
- Ugovori koji se odnose na električnu energiju ovisnu o prirodi (Dodaci MSFI-ju 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ju 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih izmjena računovodstvenih standarda.

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji

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

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

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

Društvo trenutno procjenjuje učinak ovih novih računovodstvenih standarda.

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

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

d/ Izvještajna valuta

Financijski izvještaji za 2025. godinu su sastavljeni u euru kao funkcijskoj i izvještajnoj valuti.

e/ Nematerijalna imovina

Računalni software

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

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:

| | 2025. | 2024. |
|---|--------------|--------------|
| 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:

| | 2025. | 2024. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| 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.

Nadoknadivi 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)

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

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

i/ Financijska imovina

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

Društvo klasificira imovinu kako je prikazano u nastavku:

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

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

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

Umanjenje: Društvo na osnovi očekivanih kreditnih gubitaka priznaje 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

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

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

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

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

Analizom starosne strukture, utvrđeno je da Društvo nema značajnih dospjelih potraživanja, najznačajniji 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 dospjeća 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 podmiranjem 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 glavicu. Kod ove kategorije nenovčanih stavki se svaka dobit, odnosno svaki gubitak nastao preračunavanjem također priznaje izravno u glavicu.

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)

n) Porez na dobit

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

Tekući porezi

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

Odgođeni porezi

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

o) Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi 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 proteka vremena, iskazuje se u okviru rashoda od kamata.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

p) Troškovi posudbe

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

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

r) Financijske obveze

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

Financijska obveza se klasificira kao obveza namijenjena trgovanju ako:

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

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

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

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

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

r) Financijske obveze (nastavak)

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.

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.

s) Potencijalne obveze i imovina

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

t) Događaji nakon izvještajnog datuma

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

u) Priznavanje prihoda

Ugovori s kupcima

Glede priznavanja ugovora s kupcima Društvo primjenjuje model pet koraka:

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

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

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

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

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)
u) Priznavanje prihoda (nastavak)

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

Financijski prihodi

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

v) Najmovi

Društvo kao davatelj najma

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

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

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.

2. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

v) Najmovi (nastavak)

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 najmova 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.

Na dan 1. siječnja 2025. 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 najmova (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.

z) Model očekivanog gubitka

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

3. STATUSNE PROMJENE

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

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

4.1. Ključne prosudbe kod primjene računovodstvenih politika

Kod primjene računovodstvenih politika Društva, rukovoditelji trebaju davati prosudbe, procjene i izvoditi pretpostavke o knjigovodstvenim iznosima imovine i obveza koje nisu vidljive iz drugih izvora. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u 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 umanjenih za dodatne troškove otuđenja imovine.

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

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

4.1. Ključne prosudbe kod primjene računovodstvenih politika (nastavak)

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

Imovina odgođenog poreza priznaje se za sve neiskorištene porezne gubitke do mjere u kojoj je moguće da će buduća dobit biti raspoloživa za iskorištenje. Značajne prosudbe su zahtijevane u određivanju iznosa imovine odgođenog poreza koja se može priznati, temeljena na vjerojatnom izračunu vremena i razini buduće oporezive dobiti zajedno s budućom planiranom strategijom poreza. Tijekom 2025. i 2024. godine izvršena su priznavanja odgođene porezne imovine po raspoloživim poreznim razlikama. Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine prikazan je u bilješci 17. i 23. uz financijske izvještaje kao i iznos poreza koji se može priznati, temeljen na vjerojatnom izračunu vremena i razini buduće oporezive dobiti zajedno s budućom planiranom strategijom poreza.

Aktuarske procjene korištene za izračun naknada i primanja zaposlenika

Trošak definiranih planiranih naknada je utvrđen koristeći aktuarske procjene. Aktuarske procjene uključuju utvrđivanje pretpostavki o diskontiranim stopama, budućim povećanjima dohotka i smrtnosti ili stopi fluktuacije. Zbog dugoročne prirode tih planova, te procjene su predmet nesigurnosti. Rezerviranja za naknade i primanja zaposlenika iznose 936 tisuća eura na dan 31. prosinca 2025. godine (na dan 31. prosinca 2024. godine iznose 700 tisuća eura) (bilješka 13. i 31).

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 13. i 31).

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

4.2. Mjerenje fer vrijednosti i proces vrednovanja (nastavak)

tehnika procjene. Te tehnike procjene zahtijevaju maksimalno korištenje vidljivih tržišnih podataka gdje je to moguće, a oslanjaju se što je manje moguće na procjene specifične za pojedini subjekt. Ukoliko su sve značajnije ulazne varijable potrebne za fer vrednovanje vidljive, procjena fer vrijednosti se kategorizira kao razina 2.

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

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

5. USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJA POČETNIH STANJA

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 25.215 tisuće eura te se cjelokupni iznos potražuje od stambenih zgrada.

Kredit je osiguran garantnim depozitom u iznosu 1.849 tisuća eura radi osiguranja potraživanja Banke, te vinkuliranom policom osiguranja zgrade u korist Zagrebačke banke d.d. Suvlasnici se odriču prava na raskid ili otkaz Ugovora o upravljanju dvije godine dulje od isteka roka otplate zajma, dok otplata kredita ima prvenstvo namirenja prije isplate svih ostalih troškova zgrade, a ukoliko sredstva pričuve na računu ne bi bila dostatna obvezuju se povećati doprinos u pričuvu.

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

U 2025. godini analizom stvarnih ugovornih prava i obveza, u skladu s MRS-om 32.11 i MSFI-jem 9.3.1.1. ustanovljeno je da:

- Društvo nema ugovorno pravo na primitak novčanih tokova (otplate glavnice i kamata), budući da se Banka naplaćuje izravno s računa zajedničke pričuve;
- Društvo nema bezuvjetnu ugovornu obvezu isporučiti novac Banci u redovitoj dinamici otplate, već obveza nastaje samo u slučaju neispunjenja obveza od strane suvlasnika zgrada te stoga nisu ispunjeni kriteriji za priznavanje financijske imovine niti financijske obveze u bilanci Društva.

Tijekom 2025. godine Društvo je ustanovilo niže navedene ispravke koje se odnose na prethodna razdoblja. Uprava smatra da takav ispravak pridonosi prikladnijem računovodstvenom prikazu financijskih izvještaja. Ispravci su provedeni retroaktivno za najranije prezentirano razdoblje u skladu sa zahtjevom Međunarodnog računovodstvenog standarda 8 – Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške, odnosno 01. siječnja 2024. godine a njihovi učinci su prikazani u tablici.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

5. USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJA POČETNIH STANJA (nastavak)

a) Prepravljene prijašnje objavljene iznose – stavke izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti za 2024. godinu

| | 2024. prethodno objavljeno | Iznos prepravka | 2024. nakon prepravaka |
|---------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------|
| | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR |
| Financijski prihodi | 1.790 | (965) | 825 |
| Financijski rashodi | (1.310) | 965 | (345) |

b) Prepravljene prijašnje objavljene iznose – stavke izvještaja o financijskom položaju na dan 31.12.2023. godine

| | 31.12.2023. prethodno objavljeno | Iznos prepravka | 31.12.2023. prepravljeno |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR |
| DUGOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Dugotrajna potraživanja | 37.484 | (30.675) | 6.809 |
| KRATKOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Ostala potraživanja | 5.505 | (5.427) | 78 |
| DUGOROČNE OBVEZE | | | |
| Dugoročne obveze | 41.907 | (30.996) | 10.911 |
| KRATKOROČNE OBVEZE | | | |
| Obveze za zajmove, depozite i sl. | 5.427 | (5.427) | - |
| KAPITAL | | | |
| Zadržana dobit | 1.206 | 320 | 1.526 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

5. USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJA POČETNIH STANJA (nastavak)

c) Prepravljene prijašnje objavljene iznosi – stavke izvještaja o financijskom položaju na dan 31.12.2024. godine

| | 31.12.2024. prethodno objavljeno | Iznos prepravka | 31.12.2024. prepravljeno |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | 000 EUR | 000 EUR | 000 EUR |
| DUGOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Dugotrajna potraživanja | 30.086 | (25.439) | 4.647 |
| KRATKOTRAJNA IMOVINA | | | |
| Ostala potraživanja | 4.847 | (4.809) | 38 |
| DUGOROČNE OBVEZE | | | |
| Dugoročne obveze | 34.032 | (25.758) | 8.274 |
| KRATKOROČNE OBVEZE | | | |
| Obveze za zajmove, depozite i sl. | 4.810 | (4.810) | - |
| KAPITAL | | | |
| Zadržana dobit | 2.398 | 320 | 2.718 |

Dugotrajna potraživanja / Ostala potraživanja / Dugoročne obveze / Obveze za zajmove, depozite i sl.

Društvo je ispravilo računovodstvenu pogrešku iskazivanja financijskih prihoda i financijskih rashoda u prethodnim razdobljima po ugovorima o kreditima sa Zagrebačkom bankom d.d. za stambene zgrade i ugovorima o zajmovima stambenim zgradama za koje je utvrđeno da navedeni financijski prihodi i rashodi kao i financijska imovina i financijske obveze ne zadovoljavaju kriterije za priznavanje kako to propisuje MSFI 9 – Financijski instrumenti.

6. PRIHODI OD PRODAJE

Struktura prihoda od prodaje

| | 2025. | 2024. |
|------------------|---------------|---------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Tržište Hrvatske | 21.225 | 17.137 |
| | 21.225 | 17.137 |

Struktura prihoda od prodaje

| | 2025. | 2024. |
|--|---------------|---------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Prihodi od prodaje proizvoda i usluga – nepovezana društva | 12.681 | 7.116 |
| Prihodi od prodaje proizvoda i usluga Gradu Zagrebu | 7.217 | 8.804 |
| Prihodi od prodaje proizvoda i usluga povezanim društvima | 827 | 1.213 |
| Ostali prihodi | 500 | 4 |
| | 21.225 | 17.137 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

7. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

| Ostali prihodi | 2025. | 2024. |
|---|--------------|------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Prihodi od ukidanja rezerviranja | 433 | 577 |
| Naplata šteta | 8 | 11 |
| Prihodi od subvencija i potpora | 67 | 92 |
| Ostalo (ukupno stavke koje nisu materijalno značajne) | 959 | 209 |
| | 1.467 | 889 |

| Prihodi od ukidanja rezerviranja | 2025. | 2024. |
|--|------------|------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Ukidanje rezerviranja za neiskorištene godišnje odmore | 325 | 455 |
| Ukidanje rezerviranja po sudskim sporovima (bilješka 31) | 105 | 122 |
| Ukidanje rezerviranja po MRS-u 19 | 3 | - |
| | 433 | 577 |

8. MATERIJALNI TROŠKOVI I USLUGE

| Materijalni troškovi i usluge | 2025. | 2024. |
|---|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Troškovi materijala | 61 | 53 |
| Troškovi utrošene energije | 62 | 70 |
| Otpis sitnog inventara | 2 | 7 |
| a) Ukupno materijalni troškovi | 125 | 130 |
| Troškovi prodane robe | - | 9 |
| Troškovi kooperanata | 33 | 37 |
| Komunalne usluge i naknade | 3.417 | 2.961 |
| Usluge održavanja | 118 | 148 |
| Troškovi prijevoznih usluga i telefona | 2.851 | 2.740 |
| Intelektualne usluge | 106 | 118 |
| Usluge obrade podataka i održavanja računalnih programa | 1.421 | 1.463 |
| Usluge najamnina i zakupnina | 61 | 42 |
| Bankovne usluge i troškovi platnog prometa | 209 | 115 |
| Premije osiguranja | 80 | 59 |
| Usluge reklame i promidžbe | 7 | 6 |
| Ostale vanjske usluge | 376 | 369 |
| b) Ukupno vanjske usluge | 8.679 | 8.067 |
| | 8.804 | 8.197 |

Troškovi revizije u 2025. godini iznose 13 tisuća eura (2024. godina 10 tisuća eura) i iskazani su u ovoj bilješki u okviru intelektualnih usluga.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

9. TROŠKOVI OSOBLJA

| Troškovi osoblja | 2025. | 2024. |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Neto plaće | 4.986 | 4.441 |
| Troškovi poreza i doprinosa iz plaća | 2.000 | 1.755 |
| Doprinosi na plaće | 1.149 | 1.015 |
| | 8.135 | 7.211 |
| Broj zaposlenih na 31. prosinca | 311 | 307 |

Prosječan broj zaposlenika na osnovi ostvarenih sati rada plaćenih od strane Društva u 2025. godini iznosi 311 (u 2024. godini iznosi 307 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.

10. AMORTIZACIJA

| Amortizacija | 2025. | 2024. |
|---|------------|------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Amortizacija postrojenja i opreme (bilješka 19) | 271 | 45 |
| Amortizacija imovine s pravom korištenja (bilješka 20) | 22 | 33 |
| Amortizacija imovine s pravom korištenja – povezana društva | 65 | 25 |
| | 358 | 103 |

11. OSTALI TROŠKOVI

| Ostali troškovi | 2025. | 2024. |
|-------------------|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Naknade radnicima | 1.666 | 1.540 |
| Ostali troškovi | 203 | 83 |
| | 1.869 | 1.623 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

12. VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE IMOVINE

| Vrijednosno usklađenje imovine | 2025. | 2024. |
|--|------------|-----------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca | 50 | 27 |
| Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca MSFI 9 | 532 | 62 |
| | 582 | 89 |

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

13. REZERVIRANJA

| Rezerviranja | 2025. | 2024. |
|---|------------|------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Rezerviranja za primanja zaposlenih po MRS 19 | 239 | 53 |
| Rezerviranja za troškove po započetim sudskim procesima | 73 | 203 |
| | 312 | 256 |

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 te neiskorištene dane godišnjeg odmora. Rezerviranja za otpremnine se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze.

14. OSTALI POSLOVNI RASHODI

| Ostali poslovni rashodi | 2025. | 2024. |
|--|-----------|------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Kazne, penali i naknade šteta | - | 16 |
| Otpisana potraživanja | 5 | 3 |
| Ostalo (manjkovi, neotpisana vrijednost rashodovane imovine, stručna literatura i tisak, naknade RO i NO i ostalo) | - | 348 |
| | 5 | 367 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

15. FINACIJSKI PRIHODI

Financijski prihodi

| | 2025. | 2024. |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Prihodi od kamata | 858 | 754 |
| Ostali financijski prihodi | 88 | 71 |
| | 946 | 825 |

Prihodi od kamata iskazani u računu dobiti i gubitka za 2025. godinu povećani su zbog priznavanja prihoda od ukidanja kamate obračunate na potraživanja od Grada Zagreba koja se vode sukladno IFRIC 12 modelu.

16. FINACIJSKI RASHOD

Financijski rashodi

| | 2025. | 2024. |
|--------------------------|--------------|----------------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Troškovi kamata | 269 | 341 |
| Ostali rashodi od kamata | 17 | 4 |
| | 286 | 345 |

17. POREZ NA DOBIT

Društvo obračunava i plaća porez na dobit u skladu sa zakonima i propisima Republike Hrvatske. Porez na dobit za 2025. godinu obračunava se primjenom stope od 18% na oporezivu dobit. (2024: 18%)

Porez na dobit priznat u dobiti ili gubitku

| | 2025. | 2024. |
|---|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Porezni rashod obuhvaća: | | |
| Tekući porez | 462 | - |
| Odgođeni porez | (42) | (10) |
| Porezni rashod priznat u dobit ili gubitak | 420 | (10) |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

17. POREZ NA DOBIT (nastavak)

Odnos između računovodstvene dobiti i poreznog rashoda tekuće godine:

| | 2025. | 2024. |
|--|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Dobit prije oporezivanja | 3.286 | 660 |
| Porez na dobit po stopi od 18% | 592 | 118 |
| Porezno nepriznati troškovi po stopi od 18% | 99 | 89 |
| Umanjenje osnovice poreza na dobit po stopi od 18% | (4) | (1) |
| Učinak poreznih gubitaka koji nisu priznati kao odgođena porezna imovina | (225) | (206) |
| Učinak privremenih razlika priznatih kao odgođena porezna imovina | (42) | (10) |
| Porezni rashod priznat u računu dobiti ili gubitaka | 420 | (10) |
| Efektivna porezna stopa | 13% | - |

Stanje odgođenih poreza – odgođena porezna imovina

| 2025. godina | Početno stanje | Priznato u dobit ili gubitak | Zaključno stanje |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Privremene razlike | | | |
| Rezerviranja MRS 19 | 142 | 42 | 184 |
| Odgođena porezna imovina | 142 | 42 | 184 |
| 2024. godina | Početno stanje | Priznato u dobit ili gubitak | Zaključno stanje |
| | u 000 EUR | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Privremene razlike | | | |
| Rezerviranja MRS 19 | 132 | 10 | 142 |
| Odgođena porezna imovina | 132 | 10 | 142 |

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
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

18. DUGOTRAJNA NEMATERIJALNA IMOVINA

| u 000 EUR | Patenti, licencije i ostala prava | Nematerijalna imovina ukupno |
|--|--|------------------------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| NABAVNA VRIJEDNOST | | |
| Stanje na 01.01.2024. | - | - |
| Nove nabave | 40 | 40 |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - |
| Rashodi, otuđenja i prodaje | - | - |
| Stanje 31.12.2024. | 40 | 40 |
| Nove nabave | - | - |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - |
| Amortizacija tekuće godine | - | - |
| Stanje na 31.12.2025. | 40 | 40 |
| ISPRAVAK VRIJEDNOSTI | | |
| Stanje na 01.01.2024. | - | - |
| Rashodi, otuđenja i prodaja | - | - |
| | - | - |
| Amortizacija tekuće godine | - | - |
| Stanje na 31.12.2024. | - | - |
| Otuđenje | - | - |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - |
| Amortizacija tekuće godine | 10 | 10 |
| Stanje 31.12.2025. | 10 | 10 |
| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | | |
| Stanje na 01.01.2024. | - | - |
| Stanje na 31.12.2024. | 40 | 40 |
| Stanje na 31.12.2025. | 30 | 30 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

19. DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA

u 000 EUR

NABAVNA VRIJEDNOST

| | Postrojenja i oprema u 000 EUR | Transportna sred. i alati u 000 EUR | Ulaganja u nekretnine u 000 EUR | Ost. materijalna imovina u 000 EUR | Materijalna im. U pripremi u 000 EUR | Materijalna imovina ukupno u 000 EUR |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------------|---|---|--|
| Stanje na 01.01.2024. | 636 | 438 | 2.648 | 3 | 168 | 3.893 |
| Nove nabave | 447 | 121 | - | - | - | 568 |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - | - | - | - | - |
| Otuđenja | (17) | (7) | - | - | (168) | (192) |
| Rashodi, otuđenja i prodaje | - | - | 36 | - | - | - |
| Stanje 31.12.2024. | 1.066 | 552 | 2.684 | 3 | - | 4.305 |
| Nove nabave | 21 | 36 | - | - | - | 57 |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - | - | - | - | - |
| Otuđenja | (211) | (188) | - | - | - | (399) |
| Povećanje vrijednosti | - | - | 926 | - | - | 926 |
| Stanje na 31.12.2025. | 876 | 400 | 3.610 | 3 | - | 4.889 |

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

| | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|----------|----------|----------|--------------|
| Stanje na 01.01.2024. | 618 | 376 | - | - | - | 994 |
| Rashodi, otuđenja i prodaja | (17) | (7) | - | - | - | (24) |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - | - | - | - | - |
| Amortizacija tekuće godine | 31 | 15 | - | - | - | 46 |
| Stanje na 31.12.2024. | 632 | 384 | - | - | - | 1.016 |
| Otuđenje | (211) | (188) | - | - | - | (399) |
| Reklasifikacija (prijenosi sa/na) | - | - | - | - | - | - |
| Amortizacija tekuće godine | 226 | 35 | - | - | - | 261 |
| Stanje 31.12.2025. | 647 | 231 | - | - | - | 878 |

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

| | | | | | | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|----------|------------|--------------|
| Stanje na 01.01.2024. | 18 | 62 | 2.684 | 3 | 168 | 2.899 |
| Stanje na 31.12.2024. | 434 | 168 | 2.684 | 3 | - | 3.289 |
| Stanje na 31.12.2025. | 229 | 169 | 3.610 | 3 | - | 4.011 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

20. IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

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

| Imovina s pravom korištenja | Građevinski objekti | |
|--|---------------------|------------|
| | u 000 EUR | |
| Neto knjigovodstvena vrijednost na 1. siječnja 2024. | | 141 |
| Povećanje | | 168 |
| Amortizacija | | (60) |
| Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2024. | | 249 |
| Povećanje | | 664 |
| Rashodi, otuđenja i prodaje | | (36) |
| Amortizacija | | (87) |
| Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2025. | | 790 |

Društvo je priznalo obveze za najam kako slijedi:

| | u 000 EUR | |
|--|-----------|--------------|
| Obveza za najam stanje 01. siječnja 2025. | | 249 |
| Povećanje dugoročne obveze po najmu | | 664 |
| Povećanje kratkoročne obveze po najmu | | - |
| Plaćanje najma | | (123) |
| 31. prosinca 2025. | | 790 |
| | | 2025. |
| | u 000 EUR | |
| Kratkoročni najmovi | | 61 |
| Najmovi male vrijednosti | | - |
| | | 61 |

Troškovi koji se odnose na kratkoročne najmove koji nisu klasificirani kao najmovi po MSFI 16 iznose 61 tisuća eura i uključeni su u troškove zakupa. Ukupni novčani odljev za najam u 2025. je bio 123 tisuće eura dok je trošak kamate iznosio 22 tisuće eura.

21. FINANIJSKA IMOVINA

| Financijska imovina | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Dani zajmovi nepovezanim društvima | 1.622 | 1.508 |
| Tekuće dospijeće | (939) | (878) |
| Depoziti | 1.849 | 1.842 |
| | 2.532 | 2.472 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

22. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA

Dugoročna potraživanja

| | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|---------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Potraživanja od poduzetnika unutar grupe | 4.554 | 6.603 |
| Tekuće dospijeće | (1.858) | (1.956) |
| | 2.696 | 4.647 |

23. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA

| | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Odgođena porezna imovina (bilješka 17.) | 184 | 142 |
| | 184 | 142 |

24. ZALIHE

| | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|------------------|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Zalihe | | |
| Gotovi proizvodi | 255 | 255 |
| | 255 | 255 |

25. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

| | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Potraživanja od kupaca | | |
| Potraživanja od kupaca | 1.316 | 1.865 |
| Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca | (139) | (113) |
| Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca MSFI 9 | (797) | (266) |
| | 380 | 1.486 |

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.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

25. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (nastavak)

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

Starosna analiza dospjelih i umanjenih potraživanja:

| Starosna struktura potraživanja od kupaca | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Nedospjelo | 316 | 824 |
| 0-60 dana | 26 | 604 |
| 60-180 dana | 37 | 57 |
| 180-365 dana | - | - |
| preko 365 dana | 1 | 1 |
| | 380 | 1.486 |

Promjene ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca

| | 2025. | 2024. |
|--|------------|------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Stanje na dan 01. siječnja | 113 | 130 |
| Priznati gubici uslijed umanjenja potraživanja | 50 | 26 |
| Naplaćena otpisana potraživanja | (24) | (43) |
| Stanje na dan 31. prosinca | 139 | 113 |

26. OSTALA POTRAŽIVANJA

| Ostala potraživanja | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-------------|---------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Potraživanja od države i drugih institucija | 25 | 31 |
| Potraživanja od zaposlenih | 1 | 1 |
| Ostala potraživanja | 4 | 6 |
| | 30 | 38 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

27. FINACIJSKA IMOVINA

| Financijska imovina koja se vodi po amortiziranom trošku | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Tekuće dospijeće zajmova | 1.044 | 1.016 |
| | 1.044 | 1.016 |

Ostala financijska imovina odnosi se na kratkoročne pozajmice stambenim zgradama.

28. NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI

| Novčana sredstva | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Žiro račun kunski | 3.193 | 1.782 |
| | 3.193 | 1.782 |

29. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA

| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja | 157 | 38 |
| Obračunani prihodi | 166 | 400 |
| | 323 | 438 |

30. KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2025. godine temeljni kapital Društva iznosi 265 tisuća eura (31. prosinca 2024. godine: 265 tisuća eura).

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

Zadržana dobit i dobit tekuće godine

| | 2025. | 2024. |
|---------------------|--------------|---------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Stanje 1. siječnja | 2.718 | 2.048 |
| Dobit tekuće godine | 2.867 | 670 |
| Stanje 31. prosinca | 5.585 | 2.718 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

31. REZERVIRANJA

| Rezerviranja | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|----------------------------|-----------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Rezerviranja za primanja zaposlenih po MRS 19 | 868 | 631 |
| Rezerviranja za sudske sporove | 387 | 418 |
| | 1.255 | 1.049 |
| Promjene u tijeku godine | Primanja zaposlenih | Sudski sporovi |
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Stanje 31. prosinca 2023. godine | 564 | 337 |
| Povećanje | 66 | 203 |
| Smanjenje | - | (122) |
| Stanje 31. prosinca 2024. godine | 631 | 418 |
| Povećanje | 240 | 73 |
| Smanjenje | (3) | (104) |
| Stanje 31. prosinca 2025. godine | 868 | 387 |

Obveza rezerviranja za primanja zaposlenika proizlazi iz kolektivnog ugovora, a rezerviranja su utvrđena sukladno MRS-u 19 "Primanja zaposlenih". Rezerviranja za primanja zaposlenih uključuju rezerviranja za otpremnine, jubilarne nagrade i solidarne potpore. Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, uz korištenje diskontne stope od 3,20% (2024.: 3,41%).

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.

32. DUGOROČNE OBVEZE

| Dugoročne obveze | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|--------------|---------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe | 8.275 | 10.698 |
| Tekuće dospijeće zajmovi poduzetnika unutar grupe | (2.941) | (2.643) |
| Obveze prema dobavljačima | 950 | 285 |
| Tekuće dospijeće obveze prema dobavljačima | (126) | (66) |
| | 6.158 | 8.274 |

Dugoročne obveze za zajmove prema povezanim društvima odnose se na zajam prema Zagrebačkom holdingu d.o.o. (8.275 tisuća eura) a ostatak u iznosu 950 tisuća eura na obveze prema dobavljačima za imovinu s pravom korištenja po MSFI 16.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

33. OBVEZE PREMA POVEZANIM PODUZETNICIMA UNUTAR GRUPE

| Obveze prema poduzetnicima unutar grupe | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Tekuće dospijeće kratkoročnih obveza | (18) | 236 |
| Tekuće dospijeće dugoročnih obveza | 2.941 | 2.643 |
| | 2.923 | 2.879 |

34. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

| Obveze prema dobavljačima | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Obveze prema dobavljačima | 553 | 1.827 |
| Obveze za predujmove, depozite i jamstva | 50 | 13 |
| Tekuće dospijeće dugoročnih obveza | 126 | 66 |
| | 729 | 1.906 |

35. OSTALE OBVEZE

| Ostale obveze | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Obveze prema zaposlenima za neto plaće i naknade | 511 | 427 |
| Ostale obveze | 2.196 | 1.145 |
| | 2.707 | 1.572 |

| Ostale obveze | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Obveze za pogrešne uplate | 1 | 5 |
| Ostale kratkoročne obveze | 699 | 605 |
| Obveze za poreze, doprinose i sl.davanja | 1.496 | 535 |
| | 2.196 | 1.145 |

Ostale kratkoročne obveze odnose se na obračunate troškove za neiskorištene godišnje odmore u iznosu 413 tisuća eura, obračunate troškove 219 tisuća eura, kratkoročni dio rezerviranja za otpremnine, jubilarne nagrade, solidarne potpore u iznosu 67 tisuća eura.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

36. IZVANBILANČNI ZAPISI

| | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|-----------|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Zadužnice | 83.943 | 90.795 |
| | 83.943 | 90.795 |

Društvo je poslovnim bankama izdalo zadužnice kao osiguranje plaćanja po kreditima Zagrebačke banke d.d. za stambene zgrade.

37. STANJA I POSLOVNI DOGAĐAJI S POVEZANIM STRANAMA

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

| | Prihodi | | Rashodi | |
|--|----------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2025. | 2024. | 2025. | 2024. |
| | u 000 EUR | u 000 EUR | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Grad Zagreb | 7.217 | 8.804 | 119 | 85 |
| Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. | 441 | 431 | 3 | 2 |
| Podružnica Čistoća | 842 | 783 | 6 | 5 |
| Gradska plinara Zagreb Opskrba d.o.o. | - | - | 10 | 15 |
| Zagrebački holding d.o.o. – Korporativni servisi | - | - | 849 | 890 |
| Podružnica Zagrebparking | - | - | 1 | 1 |
| Zagrebački električni tramvaj d.o.o. | - | - | - | - |
| | 8.500 | 10.018 | 988 | 998 |

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

Otvorena stanja iz kupoprodajnih transakcija na kraju izvještajnog razdoblja:

| | Potraživanja | | Obveze | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.2025. | 31.12.2024. | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
| | u 000 EUR | u 000 EUR | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Grad Zagreb | 4.564 | 3.839 | 2 | 4 |
| Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. | 59 | 84 | 1 | 1 |
| Zagrebački holding d.o.o. Podružnica Čistoća | 785 | 140 | - | - |
| Zagrebački električni tramvaj d.o.o. | - | - | 6 | - |
| Zagrebački holding d.o.o. – Korporativni servisi | - | - | 2.914 | 2.874 |
| | 5.408 | 4.063 | 2.923 | 2.879 |

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

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

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

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

| | 2025. | 2024. |
|--|--------------|--------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Plaća Uprave | 72 | 61 |
| Naknada Nadzornom i Revizorskom odboru | 22 | 17 |
| | 94 | 78 |

38. PRIMANJA ZAPOSLENIH

Na dan 31. prosinca 2025. godine rezerviranja za primanja zaposlenih koja uključuju jubilarne nagrade, otpremnine i solidarne potpore iznose 936 tisuća eura (31. prosinca 2024. godine: 845 tisuća eura).

Jubilarne nagrade, otpremnine i solidarne potpore

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

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

- do 300,00 eura za 10 godina radnog staža
- do 360,00 eura za 15 godina radnog staža
- do 420,00 eura za 20 godina radnog staža
- do 480,00 eura za 25 godina radnog staža
- do 540,00 eura za 30 godina radnog staža
- do 600,00 eura za 35 godina radnog staža
- do 720,00 eura za 40 godina radnog staža i svakih narednih 5 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 slijedećim slučajevima:

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

Sadašnja vrijednost obveza po definiranim primanjima, povezani troškovi tekućeg i minulog rada određeni su metodom projicirane kreditne jedinice uz primjenu diskontne stope od 3,20% (2024. godine: 3,41 %) a koja odgovara tržišnom prinosu na državne obveznice.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

38. PRIMANJA ZAPOSLENIH (nastavak)

Aktuarske procjene su izvedene na temelju sljedećih glavnih pretpostavki:

| | 2025. | 2024. |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Diskontna stopa | 3,20% | 3,41% |
| Stopa fluktuacije | Prosječno 5,65% | Prosječno 5,68% |

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

| | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|--------------------|--------------------|
| | u 000 EUR | u 000 EUR |
| Sadašnja vrijednost obveze za primanja zaposlenih | 936 | 700 |

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto kapitala i duga

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

| | 2025. | 2024. |
|--|--------------|----------------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Dug | | |
| Dugotrajna potraživanja | 2.696 | 4.647 |
| Dugoročni depoziti i ostala financijska imovina | 3.577 | 3.488 |
| Ostale dugoročne obveze | (6.158) | (8.274) |
| Novac u blagajni i stanja na računima u bankama | 3.193 | 1.782 |
| Neto dug | 3.308 | 6.134 |
| Kapital | 7.104 | 4.237 |
| Omjer neto duga i kapitala | 46% | 145% |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Kategorije financijskih instrumenata

| | 2025. | 2024. |
|--|---------------|----------------------------------|
| | u 000 EUR | Prepravljeno u 000 EUR |
| Financijska imovina po amortiziranom trošku | | |
| Novac na računima i u blagajni | 3.193 | 1.782 |
| Dugoročni depoziti i ostala financijska imovina | 3.577 | 3.488 |
| Potraživanja od povezanih strana i kupaca | 3.930 | 3.593 |
| Potraživanja od zaposlenih | 1 | 1 |
| Dugotrajna potraživanja | 2.696 | 4.647 |
| Ostala potraživanja | 28 | 36 |
| | 13.425 | 13.547 |
| Financijske obveze po amortiziranom trošku | | |
| Obveze prema povezanim stranama i dobavljačima | 3.476 | 4.706 |
| Obveze za predujmove, depozite i jamstva | 49 | 13 |
| Obveze prema zaposlenima | 511 | 426 |
| Ostale dugoročne obveze | 823 | 219 |
| Ostale kratkoročne obveze | 700 | 610 |
| | 5.559 | 5.974 |

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.

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, 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. Izloženost tržišnom riziku se dopunjava analizom osjetljivosti. Nije bilo promjena u izloženosti Društva tržišnom riziku ili načinu na koji se upravlja i mjeri rizik.

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.

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

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.

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

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

| u 000 EUR | Prosječ. ponder. kamatna stopa | Do 1 g. | Od 1 do 2 g. | Od 2 do 3 g. | Od 3 do 4 g. | Od 4 do 5 g. | Nakon 5 g. | Ukupno |
|--|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 31. prosinca 2024. godine | % | | | | | | | |
| <i>Beskamatne</i> | | | | | | | | |
| Obveze prema povezanim društvima i dobavljačima | | 4.706 | - | - | - | - | - | 4.706 |
| Obveze za predujmove, depozite i jamstva | | 13 | - | - | - | - | - | 13 |
| Obveze prema zaposlenima | | 426 | - | - | - | - | - | 426 |
| Ostale kratkoročne obveze | | 610 | - | - | - | - | - | 610 |
| <i>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</i> | | | | | | | | |
| Obveze temeljem financijskog najma | % | - | 59 | 47 | 40 | 7 | 66 | 219 |
| Kredit i zajmovi | % | - | - | - | - | - | - | - |
| Ostale dugoročne obveze | % | - | - | - | - | - | - | - |
| | | 5.755 | 59 | 47 | 40 | 7 | 66 | 5.974 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
 BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

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

| u 000 EUR | Prosječ. ponder. kamatna stopa | Do 1 g. | Od 1 do 2 g. | Od 2 do 3 g. | Od 3 do 4 g. | Od 4 do 5 g. | Nakon 5 g. | Ukupno |
|--|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 31. prosinca 2025. godine | % | | | | | | | |
| <i>Beskamatne</i> | | | | | | | | |
| Obveze prema povezanim društvima i dobavljačima | | 3.476 | - | - | - | - | - | 3.476 |
| Obveze za predujmove, depozite i jamstva | | 49 | - | - | - | - | - | 49 |
| Obveze prema zaposlenima | | 511 | - | - | - | - | - | 511 |
| Ostale kratkoročne obveze | | 700 | - | - | - | - | - | 700 |
| <i>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</i> | | | | | | | | |
| Obveze temeljem financijskog najma | % | - | 126 | 119 | 86 | 86 | 406 | 823 |
| Kredit i zajmovi | % | - | - | - | - | - | - | - |
| Ostale dugoročne obveze | % | - | - | - | - | - | - | - |
| | | 4.736 | 126 | 119 | 86 | 86 | 406 | 5.559 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
 BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
 za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

| u 000 EUR | Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa | Do 1 g. | Od 1 do 2 g. | Od 2 do 3 g. | Od 3 do 4 g. | Od 4 do 5 g. | Nakon 5 g. | Ukupno |
|---|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | % | | | | | | | |
| 31. prosinca 2024. | | | | | | | | |
| Beskamatne | | | | | | | | |
| Novac i novčani ekvivalenti | | 1.782 | - | - | - | - | - | 1.782 |
| Potraživanja od povezanih strana i kupaca | | 3.593 | - | - | - | - | - | 3.593 |
| Potraživanja od zaposlenih | | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Ostala potraživanja | | 36 | - | - | - | - | - | 36 |
| Dugotrajna potraživanja | | - | 1.858 | 1.764 | 1.025 | - | - | 4.647 |
| Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom | | | | | | | | |
| Dani depoziti | % | - | - | - | - | - | 1.842 | 1.842 |
| Dugotrajna potraživanja | | - | - | - | - | - | - | - |
| Instrumenti s fiksnom kamatnom stopom | | | | | | | | |
| Dani zajmovi | % | 1.017 | 464 | 95 | 39 | 31 | - | 1.646 |
| | | 6.429 | 2.322 | 1.859 | 1.064 | 31 | 1.842 | 13.547 |

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Zagreb
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine

39. FINACIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Tablična analiza rizika likvidnosti i kamatnog rizika

| u 000 EUR | Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa | Do 1 g. | Od 1 do 2 g. | Od 2 do 3 g. | Od 3 do 4 g. | Od 4 do 5 g. | Nakon 5 g. | Ukupno |
|--|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | % | | | | | | | |
| 31. prosinca 2025. | | | | | | | | |
| <i>Beskamatne</i> | | | | | | | | |
| Novac i novčani ekvivalenti | | 3.193 | - | - | - | - | - | 3.193 |
| Potraživanja od povezanih strana i kupaca | | 3.930 | - | - | - | - | - | 3.930 |
| Potraživanja od zaposlenih | | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Ostala potraživanja | | 28 | - | - | - | - | - | 28 |
| Dugotrajna potraživanja | | - | 1.050 | 1.646 | - | - | - | 2.696 |
| <i>Instrumenti s promjenjivom kamatnom stopom</i> | | | | | | | | |
| Dani depoziti | % | - | - | - | - | - | 1.849 | 1.849 |
| Dugotrajna potraživanja | | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>Instrumenti s fiksnom kamatnom stopom</i> | | | | | | | | |
| Dani zajmovi | % | 1.044 | 410 | 144 | 79 | 51 | - | 1.728 |
| | | 8.196 | 1.460 | 1.790 | 79 | 51 | 1.849 | 13.425 |

40. SUDSKI SPOROVI

Društvo je izloženo različitim sudskim sporovima. Protiv Društva vodi se 25 sudskih sporova sveukupne vrijednosti 611 tisuća eura. Uprava vjeruje da je obavljeno rezerviranje za sudske sporove prema procjenama u iznosu od 387 tisuća eura (31.12.2024. godine 418 tisuća eura) dostatno za moguće obveze koje bi mogle uslijediti (bilješka 30).

41. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAJA O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

U siječnju 2026.godine donesena je Odluka o prijenosu gospodarske cjeline na društvo Zagrebački holding d.o.o.

Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. prenet će gospodarsku cjelinu koja se sastoji od organizacijske jedinice Sektor naplate naknada, koju čini Odjel matičnih podataka i Odjel poslova naknada, na društvo Zagrebački holding d.o.o.

Prenose se imovinski dijelovi koji čine gospodarsku cjelinu sadržanu u poslovanju organizacijske jedinice Službe naplate naknada te prava i obveza koji se odnose na gospodarsku cjelinu.

Prijenosom gospodarske cjeline prenose se i svi ugovori u vezi sa obavljanjem djelatnosti putem utvrđene gospodarske cjeline.

42. MIROVINSKO OSIGURANJE

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

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

43. ZAKONSKO I REGULATORNO OKRUŽENJE

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

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

44. ODOBRENJE GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Uprava je usvojila godišnje financijske izvještaje i odobrila njihovo izdavanje 28. travnja 2026. godine.

Potpisao za i u ime Uprave:

Slaven Sladoljev,

Direktor Društva

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



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

Izveštaj posloводства za 2025.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: 265.445,62 eura
VLASNIK: Zagrebački holding d.o.o.
OSNOVNA DJELATNOST: Osnovna djelatnost Gradsko stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o.
je upravljanje nekretninama
BROJ ZAPOSLENIH: Na dan 31. prosinca 2025. godine 338 radnika
(31. prosinca 2024. godine – 320 radnika)

Uprava

Direktor Društva

Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

Gradsko stambeno komunalno
gospodarstvo d.o.o.

Savska cesta 1, ZAGREB

1

RAČUN DOBITI I GUBITKA

| POZICIJA | 2025 | 2024 Prepravljeno |
|---|---------------------|----------------------|
| POSLOVNI PRIHODI | | |
| Prihodi od prodaje proizvoda i usluga | 21.224.907 | 17.137.319 |
| Ostali poslovni prihodi | 1.466.867 | 889.413 |
| Ukupno poslovni prihodi | 22.691.774 | 18.026.732 |
| POSLOVNI RASHODI | | |
| Materijalni troškovi | (8.803.939) | (8.197.328) |
| Troškovi osoblja | (8.135.277) | (7.211.367) |
| Amortizacija | (358.177) | (102.732) |
| Vrijednosno usklađivanje | (581.841) | (88.973) |
| Rezerviranja | (312.257) | (255.250) |
| Ostali poslovni rashodi | (1.874.146) | (1.990.825) |
| Ukupno poslovni rashodi | (20.065.637) | (17.846.475) |
| DOBIT/(GUBITAK) IZ REDOVNOG POSLOVANJA | 1.700.031 | 180.257 |
| Financijski prihodi | 946.625 | 825.247 |
| Financijski rashodi | (286.404) | (345.308) |
| DOBIT/(GUBITAK) IZ FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI | 660.221 | 479.939 |
| UKUPNI PRIHODI | 23.638.399 | 18.851.979 |
| UKUPNI RASHODI | (20.352.041) | (18.191.784) |
| Dobit/(gubitak prije oporezivanja) | 3.286.358 | 660.195 |
| Porez na dobit | (420.233) | 9.529 |
| DOBIT/(GUBITAK) TEKUĆE GODINE | 2.866.125 | 669.724 |

B I L A N C A

| POZICIJA | 31.12.2025. | 31.12.2024. Prepravljeno |
|---|-------------------|-----------------------------|
| AKTIVA | | |
| Nematerijalna imovina | 30.134 | 40.178 |
| Materijalna imovina | 4.800.159 | 3.538.205 |
| Dugotrajna financijska imovina | 2.532.720 | 2.472.003 |
| Potraživanja | 2.696.281 | 4.647.273 |
| Odgođena porezna imovina | 184.478 | 142.029 |
| DUGOTRAJNA IMOVINA | 10.243.772 | 10.839.688 |
| Zalihe | 254.538 | 254.538 |
| Potraživanja od kupaca | 379.921 | 1.485.991 |
| Potraživanja od povezanih društava | 5.408.134 | 4.062.756 |
| Ostala potraživanja (zaposleni, država i dr.) | 29.731 | 37.588 |
| Kratkotrajna financijska imovina | 1.043.899 | 1.015.848 |
| Novac u banci blagajni | 3.193.368 | 1.781.539 |
| KRATKOTRAJNA IMOVINA | 10.309.591 | 8.638.260 |
| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi | 323.269 | 438.006 |
| UKUPNA IMOVINA | 20.876.632 | 19.915.954 |
| PASIVA | | |
| Temeljni (upisani) kapital | 265.446 | 265.446 |
| Ostale rezerve | 1.253.790 | 1.253.790 |
| Zadržana dobit (preneseni gubitak) | 2.718.802 | 2.049.078 |
| Dobit (gubitak) poslovne godine | 2.866.125 | 669.724 |
| KAPITAL I REZERVE | 7.104.163 | 4.238.038 |
| Dugoročna rezerviranja | 1.255.444 | 1.049.161 |
| Dugoročne obveze | 6.157.992 | 8.272.336 |
| DUGOROČNE OBVEZE | 7.413.436 | 9.321.497 |
| Obveze prema povezanim društvima | (17.618) | 236.010 |
| Obveze za zajmove od nefinancijskih institucija | 2.940.646 | 2.642.894 |
| Obveze prema bankama i dr.financ.institucijama | 126.357 | 65.790 |
| Obveze za predujmove | 49.296 | 13.239 |
| Obveze prema dobavljačima | 553.147 | 1.827.096 |
| Obveze prema zaposlenima | 510.646 | 426.322 |
| Obveze za poreze i doprinose | 1.496.384 | 535.207 |
| Ostale kratkoročne obveze | 700.175 | 609.862 |
| KRATKOROČNE OBVEZE | 6.359.033 | 6.356.419 |
| Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja | 0 | 0 |
| UKUPNO KAPITAL I OBVEZE | 20.876.632 | 19.915.954 |

Izveštaj posloводства

1. Vjerojatan budući razvoj društva

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

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

2. Aktivnosti istraživanja i razvoja

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

3. Operativno i financijsko restrukturiranje

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

4. Informacije o otkupu dionica/udjela

Društvo nije imalo otkup dionica/udjela.

5. Postojanje podružnice Društva

Društvo nema podružnice.

6. Financijski instrumenti

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

7. Ciljevi i politike upravljanja financijskim rizicima

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

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

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

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

8. Izloženost Društva rizicima

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

Različite oblike financijskih rizika s kojima se Društvo susreće u svom poslovanju nastoji se umanjivati, izbjegavati i 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 po tom pitanju nije izloženo rizicima promjene valutnih tečajeva.

Upravljanje rizikom kamatnih stopa

Društvo nije izloženo riziku rasta kamatnih stopa.

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

Upravljanje kreditnim rizikom

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

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

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

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

Upravljanje rizikom likvidnosti

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

9. Statusna promjena

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

Direktor Društva

Slaven Sladoljev, dipl.ing.stroj.

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