

BATIŽELE D.O.O.
Šibenik

***IZVJEŠĆE O POSLOVANJU I STANJU DRUŠTVA
ZA 2021. GODINU***

Šibenik, 29. travnja 2022.

1. Uvod

Batižele d.o.o., društvo za upravljanje nekretninama, Šibenik je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku pod matičnim brojem subjekta (MBS) 110085841. Prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti, Društvo je svrstano u djelatnost Iznajmljivanja i upravljanja vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing) s oznakom 6820.

Društvo je osnovano u postupku podjele društva TEF d.d. sa svrhom da, nakon prestanka proizvodnje u TEF-a d.d. te provedene razgradnje postrojenja bivših proizvodnih pogona i ekološke sanacije prostora bivše tvornice, poduzme mjere za stavljanje imovine u odgovarajuću razvojnu funkciju.

2. Članovi uprave i nadzornog odbora

U razdoblju od 01.01. do 02.11.2021. godine jedini član Uprave društva je bio Tihomir Paškov, a od 08.11.2021. godine, temeljem odluke Nadzornog odbora, a u skladu s člankom 423. stavkom 5. Zakona o trgovačkim društvima, imenovana je Nina Kursar za direktoricu Društva.

Članovi Nadzornog odbora u 2021. godini su bili:

Krešimir Dominis - predsjednik Nadzornog odbora do 24.08.2021. godine
Robert Šupe - zamjenik predsjednika Nadzornog odbora do 20.09.2021. godine te
Ana Šimac - član Nadzornog odbora do 20.09.2021. godine,
te

Jelena Šakirovska - predsjednica Nadzornog odbora od 28.09.2021. godine,
Robert Šupe - zamjenik predsjednika Nadzornog odbora od 20.09.2021. godine te
Gustav Červar - član Nadzornog odbora od 20.09.2021.

3. Povijest društva

Društvo Batižele d.o.o. upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru, stalna služba u Šibeniku pod brojem Zd-Ši Tt-18/3710-4 dana 05.11.2018. godine, sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Društvo je osnovano u postupku podjele društva TEF d.d., i to temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske KLASA: 022-03/18-04/118, URBROJ: 50301-26/09-18-5 od 2. kolovoza 2018. godine¹, kojom je prihvaćen Razvojni projekt "Batižele", donesen Odlukom Gradskog vijeća Grada Šibenika KLASA: 910-01/18-01/23, URBROJ: 2182/01-07-18-2 od 20. lipnja 2018. godine, na prijedlog Grada Šibenika i uprave društva TEF d. d., a kojim je predložena aktivacija imovine društva TEF s ciljem gospodarskog razvoja uz aktivno sudjelovanje i partnerstvo između Grada Šibenika i Vlade Republike Hrvatske, a što je podrazumijevalo:

¹ Puni naziv Odluke: „Odluka o prihvaćanju razvojnog projekta „Batižele” i stavljanju izvan snage točke IV. podtočke a) Odluke o prijenosu dionica TEF tvornica elektroda i ferolegura d. d., Šibenik KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2 od 26. ožujka 1998. godine“

- a) podjelu društva TEF Tvornice elektroda i ferolegura d.d. Šibenik odvajanjem (prijenosom jednog dijela imovine na novo društvo) te
- b) povećanje temeljnog kapitala pretvaranjem državnih i gradskih potraživanja u udjele u novo društvo nastalo u postupku podjele.

Provedenom podjelom TEF-a na društvo Batižele d.o.o. je prenesena imovina u iznosu od 362.000.000. kuna, koja se sastoji od zemljišta i zgrada (u naravi krug stare tvornice).

Pri upisu u sudski registar Grad Šibenik je bio vlasnik jedinog poslovnog udjela Društva, odnosno ukupno upisanog temeljnog kapitala Društva u iznosu od 148.500.000,00 kuna.

Dana 27. rujna 2019. godine Skupština Društva je donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala na način da se zamjenjuju potraživanja prema Društvu od strane Grada Šibenika, Republike Hrvatske, Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost te Hrvatskih voda.

Temeljem iste Odluke potpisan je dana 18. ožujka 2020. godine Društveni ugovor kao zamjena izjave o osnivanju, a svi dionici su potpisali Izjavu o pristupanju Društvu te Ugovor o ulaganju prava tražbina u Društvo.

Iste promjene upisane su u sudski registar od strane Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku dana 15.04.2020. godine (promjena jedinog člana društva s ograničenom odgovornošću u više članova, promjena članova nadzornog odbora, povećanje temeljnog kapitala te promjena odredbi izjave o osnivanju).

Provedbom dokapitalizacije riješeni su svi dužničko-vjerovnički odnosi u društvu te se otvorila mogućnost stavljanja u funkciju zemljišta u vlasništvu Društva kroz implementaciju Razvojnog projekta Batižele.

4. Vlasnička struktura Batižela d.o.o. u 2021. godini

U trenutku osnivanja Društva Grad Šibenik je bio vlasnik jedinog poslovnog udjela Društva, odnosno ukupno upisanog temeljnog kapitala Društva od 148.500.000,00 kuna.

Nakon provedene dokapitalizacije (od 18. ožujka 2020. godine) temeljni kapital Društva iznosi 296.615.600,00 kuna, a sastoji se od 5 poslovnih udjela članova društva Batižele, kako slijedi:

R. br.	Član društva	Poslovni udjel	Iznos (u kunama)	Postotak (%)
1.	Grad Šibenik	1	148.500.000,00	50,06
2.	Grad Šibenik	1	53.040.600,00	17,88
3.	Republika Hrvatska	1	67.154.500,00	22,64
4.	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost	1	25.852.700,00	8,72
5.	Hrvatske vode	1	2.067.800,00	0,70

5. Organizacijska struktura i kadrovi

Organi društva su: Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Uprava Društva se sastoji od jednog člana, Direktora društva.

Društvo nema zaposlenika.

6. Postupak sanacije zemljišta – stupanj dovršenosti

Sanacija zemljišta odvijala se u okviru Društva TEF d.d. kroz dva paralelna procesa:

- a) Sanacija silikomanganske troske zaostale u procesu proizvodnje ferolegura,
- b) Sanacija katrana i fenola zaostalih u procesu proizvodnje elektroda.

6.1. Sanacija silikomanganske troske

Postupak sanacije silikomanganske troske započeo je 2005. godine. Poslove sanacije (obrade troske) obavljale su tvrtke partneri, i to: TSB Invent Zagreb u 2005. godini i MLM Group d.o.o. Zagreb od veljače 2007. godine do lipnja 2011. godine kada je nastupio zastoj u ispunjenju ugovornih obveza, a što je rezultiralo raskidom ugovora od strane TEF d.d. Sanacija je u naravi značila razdvajanje korisnog i nekorisnog dijela mehaničkim mljevenjem predmetne troske, od čega korisni dio sudjeluje u količini od 5-6% od ukupne mase. Korisni dio je u cijelosti otpremljen iz tvornice, uglavnom preko tvrtke partnera, a malim dijelom i od strane TEF-a.

BIONSTITUT d.o.o. Čakovec je u studenom 2014. izvršio uzorkovanje troske na 6 lokacija (tri uzorka granulacije 0 i tri uzorka granulacije do 15 mm) te su izvještaji o karakterizaciji otpada napravljeni u prosincu 2014. godine svi uzorci su zadovoljavali uvjete za odlaganje na odlagalište neopasnog otpada.

Krajem 2018. godine od strane Grada ponovno je naručeno uzorkovanje (analiza po istim parametrima kao i 2014. godine) koje je također pokazalo da je troska bezopasni otpad te su svi uzorci zadovoljavali uvjete za odlaganje na odlagalište neopasnog otpada.

Trenutno se na zemljištu Batižela d.o.o. još uvijek nalazi 51 000 m³ otpadne troske (količina procijenjena od strane Geodetskih mjerenja d.o.o. Šibenik, a temeljem geodetske snimke i usporedbom s djelomično poznatim odnosno procijenjenim kotama terena).

Istovrsni materijal nalazi se izvan kruga bivše tvornice na državnom zemljištu na lokalitetu Crno Brdo u Zadarskoj Županiji. Za isti je tijekom 2020. godine Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine angažirali stručnjake kako bi se utvrdio status iste troske, odnosno ispitala mogućnost korištenja troske kao građevinskog materijala. Do dana sastavljanja ovog izvješća još nisu provedena sva potrebna istraživanja, odnosno izrađeno završno izvješće.

Kada budi prezentirani konačni rezultati gore provedenog istraživanja isti će se moći primijeniti i na trosku koju se nalazi na području Batižela d.o.o.

6.2. Sanacija katrana i fenola zaostalih u postupku proizvodnje elektroda

Prvi poslovi sanacije opasnog otpada u TEF-u započeli su u 2004. godine, i to na tri zasebne jedinice. Nakon izrade Programa sanacije okoliša bivše Tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku (srpanj 2007. godine) započeli su u listopadu 2008. godine poslovi sveobuhvatne sanacije TEF-a od opasnog otpada. Radove sanacije je izvodila tvrtka Sirovina odlagalište d.o.o. Zadar, a propisani tehnološki postupak ugovorenih radova bio je postupak solidifikacije. Sirovina odlagalište d.o.o. je izvodila pripremne radove – iskope i mljevenje materijala, namjeravajući ga naknadno solidificirati. Međutim, u tijeku izvođenja radova Inspekcija zaštite okoliša je izričito zabranila radove solidifikacije, nakon čega Odlagalište sirovina d.o.o. dovršava pripremne radove formiranjem hrpa materijala različitog stupnja kontaminacije, s čime i prestaje aktivnost Sirovina odlagališta d.o.o. u TEF-u. Slijedom navedenog TEF je naručio od izrađivača Programa sanacije, tvrtke APO d.o.o. iz Zagreba, Dopunu programa sanacije, kojom se promijenila tehnologija obrade opasnog otpada (za otpade sa koncentracijom PAH-

ova većom od 1000 mg/kg, umjesto solidifikacije, odabrana je termička obrada). U skladu s Dopunom programa sanacije, iz 2009. godine, javnim natječajem izabran je izvođač postupka termičke obrade najzagađenijeg materijala iz prethodno navedenih pripremljenih hrpa. Za izvođenje predmetnog posla izabran je GIRK Kalun d.d. Drniš koji je krajem 2012. godine otpremio predmetni materijal u svoje tvorničko postrojenje te ga do kraja 2013. godine obradio i o zbrinjavanju izvjestio nadležne institucije.

Dana 9. prosinca 2014. tvrtka OIKON d.o.o. - Institut za primijenjenu ekologiju je dostavio Izvješće o provedenom postupku sanacije TEF u koje je uvrstio i rezultate analiza uzorkovanja tla iz rujna 2014. (uzorkovanje obavljeno u travnju 2014.). Rezultati analiza pokazali su da su na lokaciji zaostala još tri točkasta onečišćenja tla PAH-ovima koji su prelazili granične vrijednosti propisne Programom sanacije da bi se sanacija mogla smatrati provedenom (tj. Koncentracija PAH-ova je veća od 100 mg/kg), odnosno da zemlja i kamenje na tim lokacijama sadrže opasne tvari koje će se morati zbrinjavati kao opasni otpad.

Iz relevantnih elaborata i izvješća o završetku sanacije očito se ne može zaključiti da je ista izvršena, iako je činjenica da je u Planu gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za 2017-2022 (str.36) eksplicite navedeno da je prostor saniran 2015. godine.

Tijekom 2018. godine Grad Šibenik angažirao je tvrtku OIKON d.o.o. Zagreb da izvrši nove analize uz istražne radove stanja onečišćenja opasnim otpadom na lokacijama koje su u izvješću iz 2014. godine utvrđena kao područja onečišćenja iznad granica predviđenih Programom sanacije okoliša bivše tvornice TEF te da procjeni visinu troškova zbrinjavanja otpada.

Sukladno rezultatima provedenih analiza utvrđeno je da su zaostala dva točkasta onečišćenja koja ne zadovoljavaju uvjete propisane Programom sanacije te su procijenjeni troškovi nastavka sanacije lokacije ex TEF-a, koji bi ukupno iznosili između 579.260 kuna i 912.660 kuna za dovršetak postupka. Vezano uz istu procjenu troškova Društvo je izvršilo rezerviranja za sanaciju terena u bilanci u iznosu od 912.000 kuna.

Zaključno, bitno je naglasiti da sukladno mišljenju Ministarstva zaštite okoliša i energetike od 16. travnja 2018. godine svi dokumenti koje je Ministarstvo izdalo još uvijek su na snazi te da nije potrebno donošenje novog programa sanacije.

U izvještajnoj godini Društvo nije poduzimalo nove aktivnosti po pitanju sanacije zaostala dva točkasta onečišćenja.

7. Upravljanje nekretninama u vlasništvu Društva

Prema katastarskim izvacima zona Batižele sadrži 57 katastarskih parcela, upisanih u 5 katastarskih izvadaka (br. ul. 3492, 8900, 8901, 8902 i 8903), sve u katastarskoj općini Šibenik, ukupne površine 224 632 m².

Iz z.k. izvadaka razvidno je da je samo u z.k. izvatku broj 8900, na k.č. br. 685/46 i 685/48, upisana zabilježba spora. Riječ je o postupku pokrenutom od strane fizičkih osoba, bivših vlasnika zemljišta, kojima je oduzeta imovina za vrijeme jugoslavenske vladavine u Šibeniku. Istim postupkom bivši vlasnici podnijeli su zahtjev radi određivanja naknade za oduzetu imovinu. Sukladno „Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine“ obveza s gore navedene osnove ne može pasti na teret društva Batižele, već naknadu u korist podnositelja mora isplatiti država, i to u obveznicama RH (ukoliko se spor riješi u korist podnositelja).

U zoni Batižele nalaze se tri građevinska objekta, i to na kat.čest. 685/7, 685/9 i 685/29, sve k.o. Šibenik, za koje je Društvo krajem godine pokrenulo postupak izdavanja uporabnih dozvola (građevine su izgrađene prije 15. veljače 1968. godine).

Tijekom izvještajne godine Društvo je ostvarivalo prihode od zakupa svojih nekretnina (poslovnih prostora i zemljišta) temeljem slijedećih ugovornih odnosa:

- Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 31.12.2018. godine s Domom zdravlja Šibenik, na neodređeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 31.12.2018. godine s Zavodom za javno zdravstvo ŠKŽ, na neodređeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 09.01.2019. godine s DVD Šibenik, na neodređeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 09.01.2019. godine s Vatrogasnom zajednicom ŠKŽ, na neodređeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu poslovnog zemljišta sklopljenog s društvom Zeleni val j.d.o.o. dana 24.02.2021. godine, na određeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu dijela zemljišta sklopljenog dana 25.05.2021. godine s društvom Gradski parking d.o.o., na određeno vrijeme.

8. Financijsko stanje Društva

Sukladno članku 19. Zakona o računovodstvu („Narodne novine“, broj 78/15, 135/15, 120/16, 116/18, 42/20 i 47/20) društvo Batižele d.o.o. sastavilo je godišnje financijske izvještaje za razdoblje od 01.01. do 31.12.2021. godine.

Sukladno članku 5. ZoR-a Društvo pripada u kategoriju mikro poduzetnika, koji u skladu s člankom 17. stavkom 2. ZOR-a sastavljaju i prezentiraju godišnje financijske izvještaje primjenom Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja („HSFI“) usvojenih od strane Odbora za standarde financijskog izvještavanja („OSFI“).

Financijski izvještaji sastavljeni su prema načelu povijesnih troškova s iznimkom dugotrajne materijalne imovine koja se mjeri po fer vrijednosti.

8.1. Bilanca

Uvidom u bilancu stanja (*Tablica 1*) razvidno je da je u strukturi aktive značajnu stavku predstavlja dugotrajna materijalna imovina u iznosu od 360.002.426 kuna ili 99,95 % ukupne aktive.

Riječ je o nekretninama (zemljištu i građevinskim objektima) ukupne površine 224 632 m², koje su u postupku podjele TEF-a prenesene na društvo Batižele d.o.o.

Vrijednost zemljišta početno (u trenutku osnivanja Društva) je iskazana je po revaloriziranom iznosu (iznos od 354.978.608 kuna), dok su građevinski objekti iskazani primjenom metode troška nabave (u iznosu od 423.265 kuna). No, Društvo je na dan 31. prosinca 2018. godine, po Odluci direktora, promijenilo metodu vrednovanja građevinskih objekata. Alternativno, nakon početnog priznavanja imovine, građevinske objekte čija se fer vrijednost može pouzdano mjeriti Društvo je iskazalo po revaloriziranom iznosu, koji čini njegova fer vrijednost na datum revalorizacije umanjena za kasniji ispravak vrijednosti i kasnije akumulirane gubitke od umanjenja.

Fer vrijednost građevinskih objekata iskazana je u iznosu od 7.176.883 kuna na osnovu Elaborata procjene vrijednosti nekretnina (zgrada) u vlasništvu poduzeća „BATIŽELA“ d.o.o. izrađenog u veljači 2018. godine od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo te je na osnovu toga Društvo iskazalo revalorizacijske rezerve.

Na dan 01.01.2021. godine vrijednost građevinskih objekata iznosila je 5.741.506,34 kuna (fer vrijednost umanjena za ispravke vrijednosti).

Obračun amortizacije na građevinske objekte vrši se primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjoj stopi od 10%. Sa stanjem na dan 31.12.2021. godine izvršen je obračun amortizacije u iznosu od 717.688,30 kuna (od čega se 38.360 kuna odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine), tako da vrijednost građevinskim objekata sa stanjem na dan 31.12.2021. godine iznosi 5.023.818 kuna.

Društvo je tijekom 2021. godine obavljalo djelatnost iznajmljivanja svojih nekretnina, temeljem sklopljenih ugovor o zakupu poslovnih prostora i zemljišta s pravnim osobama te je iste osnove iskazano potraživanje od kupaca u iznosu od 19.456 kuna.

Potraživanja od države odnose se na potraživanja za više uplaćene akontacije poreza na dobit te sa stanjem na dan 31.12.2021. godine iznose 6.768 kuna.

Tablica 1 Usporedni pregled bilance stanja

NAZIV	2020.	2021.	Indeks
DUGOTRAJNA IMOVINA	360.720.114	360.002.426	99,80
Materijalna imovina	360.720.114	360.002.426	99,80
KRATKOTRAJNA IMOVINA	98.986	195.925	197,93
POTRAŽIVANJA	45.634	26.224	57,47
Ostala kratkotrajna potraživanja	0	0	0,00
Potraživanja od kupaca	12.181	19.456	159,72
Potraživanja od države	33.453	6.768	20,23
NOVAC U BANCII BLAGAJNI	53.352	169.701	318,08
UKUPNO AKTIVA	360.819.100	360.198.351	99,83
KAPITAL I REZERVE	327.511.572	326.866.499	99,80
TEMELJNI KAPITAL	296.615.600	296.615.600	100,00
REVALORIZACIJSKE REZERVE	288.088.741	287.477.345	99,79
PRENESENI GUBITAK	-256.592.287	-256.581.373	100,00
DOBIT/GUBITAK POSLOVNE GODINE	-600.482	-645.073	107,43
REZERVIRANJA	912.660	912.660	100,00
DUGOROČNE OBVEZE	32.009.860	31.941.927	99,79
Odgođena porezna obveza	32.009.860	31.941.927	99,79
KRATKOROČNE OBVEZE	385.008	477.265	123,96
Ostale kratkoročne obveze	385.008	477.265	123,96
UKUPNO PASIVA	360.819.100	360.198.351	99,83

Stanje sredstava na žiro računu na dan 31.12.2021. godine iznosi 169.701 kuna.

U strukturi pasive kapital i rezerve čine 90,75% ukupne pasive.

Poziciju kapitala i rezervi obuhvaća upisani temeljni kapital u iznosu od 296.615600 kuna, revalorizacijske rezerve u iznosu od 287.477.345 kuna, preneseni gubitak u iznosu od 256.581.373 kune te gubitak tekuće godine u iznosu od 645.073 kuna. Kapital i rezerve Društva manji su u odnosu na prethodnu godinu za 0,20 %, odnosno za iznos iskazanog gubitka od 645.073 kuna.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Revalorizacijske rezerve iskazane su u visini razlike između knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti umanjene za odgođene porezne obveze (iznos od 287.477.345 kuna).

U 2021. godini, korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 611.396 kuna (razlika između amortizacije utvrđene na revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i amortizacije utvrđene na izvornom trošku nabave imovine umanjena za ukinuti iznos odgođene porezne obveze) prenesen je u zadržanu dobit.

U samom postupku podjele Društvo je preuzelo rezervacije u ukupnom iznosu od 912.660 kuna za sanaciju terena.

Društvo na dan 31. prosinca 2021. godine ima iskazanu odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 31.941.927 kuna. Kako je već gore navedeno tijekom 2021. godine izvršeno je umanjeno odgođene porezne imovine za iznos od 67.933 kuna (iznos poreza na razlika između amortizacije utvrđene na revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i amortizacije utvrđene na izvornom trošku nabave imovine).

Kratkoročne obveze sa stanjem na dan 31.12.2021. godine iskazane su u iznosu od 477.265 kuna, a u odnose se na obveze prema Gradu Šibeniku s osnove komunalne naknade (iznos od 460.108 kuna) te ostale obveze prema dobavljačima (iznos od 3.279 kuna).

Sagledavajući odnos kratkotrajne imovine (195.925 kuna) i kratkoročnih obveza (iznos od 477.265 kuna) razvidno je da Društvo tijekom 2021. godine nije bilo u mogućnosti uredno podmirivati kratkoročne obveze i tekuće aktivnosti.

U 2022. godini Društvo planira provesti postupak smanjenja temeljnog kapitala na pojednostavljen način, u skladu s člankom 349. Zakona o trgovačkim društvima, kako bi se na taj način otklonili preneseni gubitci iz postupka podjele TEF-a te osigurala adekvatnosti kapitala. Predviđeni postupak smanjenja temeljnog kapitala ne bi imao nikakvih efekata na vlasničku strukturu već bi se smanjenjem nominalne vrijednosti udjela, vrijednost temeljnog kapitala smanjila sa 296.615.600 kuna za iznos prenesenog gubitka od cca 257.227.000 kuna na razinu od cca 39.388.600 kuna.

8.2. Račun dobiti i gubitka

Iz Tablice 2 razvidno je da je društvo u 2021. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 156.363 kuna, koji se u cijelosti odnose na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta).

Ukupni rashodi u 2021. godini ostvareni su u iznosu od 869.369 kuna (od čega se iznos od 1 kune odnosi na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode).

U strukturi poslovnih rashoda najznačajnija stavka se odnosi na amortizaciju (iznos od 717.688 kuna) te ostale troškove. Ostali troškovi odnose se na bankovne naknade, troškove naknada članovima Nadzornog odbora, članarine i doprinose raznim tijelima te komunalnu i vodnu naknadnu. U okviru ovih troškova najznačajniju stavku čine troškovi za komunalnu i vodnu naknadu (iznos od 124.939 kuna).

Tablica 2. Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2020.-2021.

NAZIV	2020.	2021.	Index
POSLOVNI PRIHODI	152.631	156.363	102,45
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	152.631	156.363	102,45
Ostali poslovni prihodi	0	0	0,00
POSLOVNI RASHODI	875.392	869.368	99,31
Materijalni troškovi	30.597	10.916	35,68
Troškovi osoblja	0	0	0,00
Amortizacija	717.688	717.688	100,00
Ostali troškovi	127.107	140.764	110,74
Ostali poslovni rashodi	0	0	0,00
FINANCIJSKI PRIHODI	1	0	0,00
Prihodi s osnove kamata	1	0	0,00
Ostali financijski prihodi	0	0	0,00
FINANCIJSKI RAHODI	1	1	100,00
Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi	1	1	100,00
Tečajne razlike i drugi rashodi	0	0	0,00
UKUPNO PRIHODI	152.632	156.363	102,44
UKUPNO RASHODI	875.393	869.369	99,31
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	-722.761	-713.006	98,65
POREZ NA DOBIT	122.279	67.933	55,56
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	-600.481	-645.073	107,43

U okviru materijalnih troškova ostvareni su sljedeći troškovi:

- troškovi sirovina i materijala u iznosu od 293 kuna,
- troškovi energije u iznosu od 4.479 kuna te
- troškove komunalnih usluga u iznosu od 6.144 kuna.

Tijekom 2021. godine društvo nije imalo zaposlenih djelatnika.

Slijedom gore iznesenog Društvo je u izvještajnoj godini iskazalo gubitak prije oporezivanja u iznosu od 713.006 kuna, odnosno gubitak razdoblja u iznosu od 645.073 kuna (ekonomičnost poslovanja je negativna).

9. Aktivnosti usmjerene provedbi Razvojnog projekta Batižele

Tijekom 2020. godinu, u suradnji s Europskom bankom za obnovu i razvitak, koja je dala „grant“ tehničke pomoći, u okviru zadatka "Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku, Usluge strateške podrške faza 1", izrađena su od strane konzultanata (tvrtke ARUP i M&S), tri dokumenta:

- 1) Development Strategy (Strategija razvoja),
- 2) Action Plan and Implementation Priorities (Akcijski plan i prioriteti provedbe) te
- 3) Investment Information Package (Investicijski paket informacija)

Svrha konzultantskog zadatka je bila ponuditi strateški savjet društvu kako bi mogao osigurati održivi razvoj Batižela - napuštene industrijske zone smještene u blizini centra grada, s površinom od 224 632 m².

U listopadu 2020. godine Gradsko vijeće Grada Šibenika, na posebnoj tematskoj sjednici, na prijedlog Uprave društva i gradonačelnika donijelo je Odluku o prihvaćanju dokumenata razvojnog projekta „Batižele“ kojima se pokreće aktivacija imovine društva Batižele d.o.o. s ciljem gospodarskog razvoja Grada Šibenika, a koji se sastoje od dokumenata:

- a) Prijedlog razvojne strategije te
- b) Akcijski plan i prioriteti provedbe.

Vezano uz gore navedene dokumente tijekom 2021. godine započelo se s aktivnostima definiranima Akcijskim planom i prioritetima provedbe.

Naime, u drugoj polovini 2021. godine proveden je neobvezujući javni poziv za iskaz interesa za realizaciju razvojnog i investicijskog projekta Batižele na lokaciji ex TEF, sa svrhom testiranja tržišta.

Na predmetni javni poziv pristigle su tri ponude uglednih tvrtki zainteresiranih za ulaganje u bivši tvornički prostor ukupne površine 22 hektara. U svojim ponudama investitori su iskazali interes za ulaganje u prostor cijele zone te spremnost za realizaciju primjenom različitih modela suradnje.

Pored toga, krajem 2021. godini pristupilo se je pregovorima s predstavnicima EBRD-a² oko usuglašavanja projektnog zadatka faze II., cilj kojega je osigurati kritičnu grant tehničku potporu društvu Batižele d.o.o. u pripremi i provedbi međunarodnog javnog natječaja (pripremi končane projekte dokumentacije, dizajnu same natječajne dokumentacije te pružanju podrške radi postizanja obvezujućem sporazuma).

Naime, nakon usuglašavanja projektnog zadatka između EBRD-a i društva Batižele d.o.o., EBRD će, uz potporu austrijskog fonda CREATE, provesti otvoreni natječaj za izbor konzultanata za pružanje integriranih strateških, tehničkih, pravnih, financijskih usluga u pripremi i provedbi međunarodne konkurentne i transparentne tržišne ponude.

Nadalje, u skladu s članka 5. Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa između Republike Hrvatske i Grada Šibenika pri provedbi Razvojnog plana "Batižele" u studenom 2021. godine Grad Šibenik i Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine imenovali su Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja za odabir investitora (članovi

² Nakon uspješnog završetka Faze 1 - Urbane regeneracije brownfield-a Šibenika, Usluge strateške podrške, suradnja s EBRD-om nastavlja se kako bi se projekt proveo u skladu s najboljim praksama, posebice onima koje donose ekonomske, ekološke i društvene koristi te imaju značajnu dodanu vrijednost životu Šibenika.

povjerenstva su predstavnici Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Grada Šibenika i društva Batižele d.o.o.).

S obzirom da još nije doneseno rješenje za granicu pomorskog dobra na predjelu Velika Kapela – ex TEF, krajem godine Društvo je zatražilo od Upravnog odjela za pomorstvo, promet i otočni razvoj Šibensko-kninske županije da izdvoji postupak utvrđivanja dijela granice pomorskog dobra za zonu Batižele, a sve to kako bi se ubrzao isti postupak.

ZAKLJUČAK

Tijekom 2021. godine društvo Batižele d.o.o. poduzimalo aktivnosti usmjerene ka stavljanju imovine u odgovarajuću razvojnu funkciju. Naime, tijekom 2021. godine proveden je neobvezujući javni poziv za iskaz interesa za realizaciju razvojnog i investicijskog projekta Batižele na lokaciji ex TEF, sa svrhom testiranja tržišta, a nastavljena je i suradnja s EBRD-om, i to u pogledu definiranja projektnog zadatka faze II., cilj kojega je osigurati kritičnu grant tehničku potporu društvu Batižele d.o.o. u pripremi i provedbi međunarodnog javnog natječaja.

Sastavni dio ovog izvješća su i Financijska izvješća te Bilješke uz financijske izvještaje od 12. svibnja 2022. godine. Financijski izvještaji za izvještajno razdoblje sastavljeni su u skladu s računovodstvenim propisima Republike Hrvatske, koji počivaju na odredbama Zakona o računovodstvu („ZoR”).

Obavljajući svoju osnovnu djelatnost, upravljanje nekretninama, društvo je u 2021. godini ostvario negativan financijski rezultat, koji je u najvećoj mjeri rezultat značajnog udjela troška amortizacije u ukupni troškovima. No, bitno je istaknuti i da je korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 611.396 kuna prenesen u zadržanu dobit.

Slijedom iznesenog predlaže se da se donese odluka o pokriću (prijenosu) gubitka za 2021. god u iznosu od 645.073 kuna na način da se izvrši prijenos istog na preneseni gubitak.

DIREKTORICA

BATIŽELE d.o.o.
Šibenik
Društvo za upravljanje nekretninama
OIB 73841169007

Nina Kursar

