# BATIŽELE D.O.O.
Šibenik

# *IZVJEŠĆE O POSLOVANJU I STANJU DRUŠTVA ZA 2022. GODINU*

Šibenik, 26. travnja 2023.

## 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

Odlukom Skupštine društva za jedinog člana Uprave društva imenovana je Nina Kursar, direktorica Društva.

Članovi Nadzornog odbora društva u 2022. godini su:

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

## 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. godine[1], 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:

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).

---

[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"

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 energetsku 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 2022. 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 energetsku 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 lokacije bivše Tvornice elektroda i ferolegura provodila se u tri neovisna projekta, i to:

1. Razgradnja i rušenje građevinskih objekata,
2. Ekološka sanacija terena koja se sastojala od uklanjanja raznih vrsta otpada zaostalih iz proizvodnje i razgradnje (razne vrste opasnog i neopasnog otpada) i sanacije onečišćenog tla,
3. Sanacija otpadne troske.

### 6.1. Razgradnja i rušenje građevinskih objekata na lokaciji TEF

Razgradnja i rušenje građevinskih objekata na lokaciji TEF trajala je dvije godine i završena je 2002. godine, a uklanjanje je provela tvrtka EURCO d.o.o. Tijekom istog postupka većina nadzemnih objekata srušena je do razine tla.

### 6.2. Ekološka sanacija terena TEF-a

Sanacija onečišćenog tla provodila se na temelju „Programa sanacije okoliša bivše Tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku", izrađenog od strane tvrtke APO d.o.o. u siječnju 2007. godine te „Dopune Programa sanacije okoliša bivše Tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku", izrađene u prosincu 2009. godine.

Navedenim dokumentima kao kriterij onečišćenosti tla definirana je granična vrijednost od 100 mg PAH/kg i 5000 mg/kg mineralnih ugljikovodika predloženim na temelju tadašnjih propisa vezanih za gospodarenje otpadom. Naime, u Republici Hrvatskoj u vrijeme izrade navedene dokumentacije nije postojao propis koji bi odredio granične vrijednosti pojedinih onečišćujućih tvari u tlu (isti ne postoji ni danas u RH kao ni na nivou EU) kao što postoji npr. za zrak i vodu. Iznimno, postoji Pravilnik o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja, ali isti nije u potpunosti primjenjiv na industrijska područja.

Izradi gore navedenih programa prethodili su brojni istražni radovi i studije o čemu je sastavljena sljedeća stručna dokumentacija:

a) Studija ekološke sanacije zaostalih sastojaka iz proizvodnje ferolegura i ugljeno grafitnih proizvoda, TEF d.d. Šibenik, izrađena od strane ECOINA d.o.o. Zagreb u rujnu 2002. godine.
b) Izvješće o provedenim istražnim radovima bušenja i laboratorijskih ispitivanja na području odložene šljake ugljena, feromanganske troske i drugih vrsta otpada na lokaciji TEF d.d. Šibenik, izrađena od strane ECOINA, 2003. godine,
c) Studija o utjecaju na okoliš ciljanog sadržaja za zahvat: sanacija zaostalih ostataka iz proizvodnje ferolegura i ugljenografitnih elektroda TEF d.d. Šibenik, zaostalih nakon razgradnje proizvodnih postrojenja, izgrađena od strane ECOINA u prosincu 2003. godine.
d) Procjena stanja okoliša na lokaciji bivše tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku programom dodatnih istražnih radova, izrađena od strane tvrtke APO 2006. godine.

Poslovi sveobuhvatne sanacija onečišćenog tla TEF-a od opasnog otpada započeli su u listopadu 2008. godine. Radove sanacije je izvodila tvrtka Sirovina odlagalište d.o.o. Zadar, a propisani tehnološki postupak ugovorenih radova bio je postupak solidifikacije, sukladno Programu sanacije iz 2007. godine. 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 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 s 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 izvijestio 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 koja su prelazila granične vrijednosti propisne Programom sanacije da bi se sanacija mogla smatrati provedenom (tj. Koncentracija PAH-ova je bila 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 može se zaključiti da su usvojeni Programi sanacije većinom provedeni, ali zbog zaostalih točkastih onečišćenja isti nisu u cijelosti provedeni. Međutim, u Planu gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za 2017-2022 eksplicite je navedeno da je opasni otpad na prostoru saniran 2015. godine.

Naime, na strani 36. istog Plana navodi se sljedeće: *„Planom gospodarenja otpadom Republike Hrvatske od 2007. do 2014. godine osim »crnih točaka« određene su i lokacije onečišćene opasnim otpadom. Do kraja rujna 2016. godine sanirane su sljedeće lokacije: onečišćeno zemljište bivše Tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku (2015.), bivša tvornica »Borovo« u Vukovaru – I. faza (2009.) i Grad Komiža – otok Biševo sanacija katrana s plaže Salbunara (2008.)".*

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 utvrđene 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 (lokacija katranske jame i okoliš katranske jame) 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 Batižele je izvršilo rezerviranja za sanaciju terena u bilanci u iznosu od 912.000 kuna.

Ministarstvo zaštite okoliša i energetike potvrdilo je dana 16. travnja 2018. godine da su svi dokumenti koje je izdalo Ministarstvo i dalje važeći te da nije potrebno donijeti novi program sanacije.

### 6.3. Sanacija silikomanganske troske

Postupak sanacije silikomanganske troske započet 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.

U studenom 2014. godine ovlašteni laboratorij BIONSTITUT d.o.o. Čakovec izvršio je 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 troske 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 lokaciji još uvijek nalazi 51 000 $m^3$ 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).

### 6.4. Trenutne aktivnosti

Pitanje dovršetka sanacije područja ex TEF predmet je projektnog zadatka Faze II - *Urbana obnova brownfielda Šibenika, Usluge pripreme projekta,* u okviru kojeg društvo Batižele d.o.o. u suradnji s Europskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD) i timom konzultanata radi na pripremi i provedbi međunarodne konkurentne i transparentne tržišne ponude.

Kako je sanacija zemljišta sastavni dio natječajne dokumentacije, u okviru istog projektnog zadatka procijenjeni su svi potencijalni rizici vezano uz završetak postupka sanacije te je u rujnu 2022. godine dogovoreno da će EBRD angažirati stranu neovisnu međunarodno priznatu konzultantsku kuću koja će upravljati projektom i pružati tehničke usluge pri provedbi novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta, a sve kako bi se smanjio rizik neizvjesnosti te osiguralo da društvo Batižele d.o.o raspolaže u natječajnom postupku s novim i ažurnim informacijama.

Za gore navedene poslove EBRD je odabrao neovisnu međunarodnu inženjersku konzultantsku tvrtku Arup, čiji je zadatak upravljanje projektom ispitivanja zemljišta, a sve kako bi se osigurala kvaliteta u prikupljanju uzoraka, analizi i obradi podataka.

Dana 13.03.2023. godine započeli su terenski radovi na lokaciji, koje je u skladu sa specifikacijama uzorkovanja zemljišta izrađenih od strane Arup-a, provodio Geotehnički studio iz Zagreba, društvo koje ima višegodišnje iskustvo rada na istim ili sličnim poslovima, a koje je također imenovano od strane EBRD-a. Na lokacijama se uzorkovalo more, sediment, zemljište, podzemne vode i troska.

Očekuje se da će tvrtka Arup dostaviti konačno izvješće s rezultatima provedenih analiza tijekom svibnja 2023. godine.

## 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 $m^2$.

S obzirom da su tijekom 2022. godine izvršene planirane aktivnosti vezano uz granicu pomorskog dobra, nakon provedbe geodetskog elaborata od 10.11.2022. godine u katastarskim knjigama smanjit će se obuhvat zone za 2.935 $m^2$, na kojoj površini će se upisati pomorsko dobro.

Pored toga, tijekom 2022. godine pokrenut je i postupak utvrđivanja granice luke posebne namjene - luke nautičkog turizma, a koji postupak će rezultirati ispisom vlasništva dodatne površine s društva Batižele na ime pomorskog dobra.

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 d.o.o. dana 25.02.2022. godine, na određeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu dijela zemljišta, sklopljenog dana 05.05.2022. godine s društvom Gradski parking d.o.o., na određeno vrijeme te
- Ugovora o zakupu poslovene zgrade, sklopljenog dana 20.05.2022. godine s Gradom Šibenikom, 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, 47/20 i 114/22) društvo Batižele d.o.o. sastavilo je godišnje financijske izvještaje za razdoblje od 01.01. do 31.12.2022. 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 359.254.504 kuna ili 99,97 % ukupne aktive.

Riječ je o nekretninama (zemljištu i građevinskim objektima) ukupne površine 224 632 $m^2$, koje su u postupku podjele TEF-a prenesene na društvo Batižele d.o.o.

Vrijednost zemljišta početno je (u trenutku osnivanja Društva) iskazana 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 01.01.2022. godine vrijednost građevinskih objekata iznosila je 5.023.818 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 31.12.2022. godine izvršen je obračun amortizacije u iznosu od 752.122 kuna (od čega se

72.793 kuna odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine), tako da vrijednost građevinskih objekata sa stanjem na dan 31.12.2022. godine iznosi 4.271.696 kuna.

Tijekom 2022. godine Društvo je nabavilo opremu vrijednosti 4.800 kuna na koju je obračunata amortizacija primjenom linearne metode po godišnjoj stopi od 25%, i to u iznosu od 600 kuna.

Društvo je tijekom 2022. 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 22.304 kuna.

Potraživanja od države odnose se na potraživanja s osnove pretporeza po ulaznim računimaR2 te sa stanjem na dan 31.12.2022. godine iznose 1.361 kunu.

*Tablica 1* Usporedni pregled bilance stanja

| NAZIV | 2021. | 2022. | Indeks |
|---|---|---|---|
| **DUGOTRAJNA IMOVINA** | **360.002.426** | **359.254.504** | **99,79** |
| Materijalna imovina | 360.002.426 | 359.254.504 | 99,79 |
| **KRATKOTRAJNA IMOVINA** | **195.925** | **116.016** | **59,21** |
| POTRAŽIVANJA | 26.224 | 23.665 | 90,24 |
| Ostala kratkotrajna potraživanja | 0 | 0 | 0,00 |
| Potraživanja od kupaca | 19.456 | 22.304 | 114,64 |
| Potraživanja od države | 6.768 | 1.361 | 20,11 |
| NOVAC U BANCI I BLAGAJNI | 169.701 | 92.351 | 54,42 |
| **UKUPNO AKTIVA** | **360.198.351** | **359.370.520** | **99,77** |
| **KAPITAL I REZERVE** | **326.866.499** | **326.440.955** | **99,87** |
| TEMELNJI KAPITAL | 296.615.600 | 296.615.600 | 100,00 |
| REVALORIZACIJSKE REZERVE | 287.477.345 | 286.865.950 | 99,79 |
| PRENESENI GUBITAK | -256.581.373 | -256.615.051 | 100,01 |
| DOBIT/GUBITAK POSLOVNE GODINE | -645.073 | -425.544 | 65,97 |
| **REZERVIRANJA** | **912.660** | **912.660** | **100,00** |
| **DUGOROČNE OBVEZE** | **31.941.927** | **31.873.994** | **99,79** |
| Odgođena porezna obveza | 31.941.927 | 31.873.994 | 99,79 |
| **KRATKOROČNE OBVEZE** | **477.265** | **142.911** | **29,94** |
| Ostale kratkoročne obveze | 477.265 | 142.911 | 123,96 |
| **UKUPNO PASIVA** | **360.198.351** | **359.370.520** | **99,83** |

Stanje sredstava na žiro računu na dan 31.12.2022. godine iznosi 92.351 kuna.

U strukturi pasive kapital i rezerve čine 90,84% ukupne pasive.

Poziciju kapitala i rezervi obuhvaća upisani temeljni kapital u iznosu od 296.615.600 kuna, revalorizacijske rezerve u iznosu od 286.865.950 kuna, preneseni gubitak u iznosu od 256.615.051 kune te gubitak tekuće godine u iznosu od 425.544 kuna. Kapital i rezerve Društva manji su u odnosu na prethodnu godinu za 0,13 %, odnosno za iznos iskazanog gubitka od 425.544 kuna.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti imovine nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Revalorizacijske rezerve iskazane su u visini razlike između knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti imovine umanjene za odgođene porezne obveze (iznos od 286.865.950 kuna).

U 2022. 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 2022. godine ima iskazanu odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 31.873.994 kuna. Tijekom 2022. godine izvršeno je umanjenje 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 31.12.2022. godine iskazane su u iznosu od 142.911 kuna, a odnose se na obveze prema Gradu Šibeniku s osnove komunalne naknade (iznos od 78.619 kuna), obveze s osnove poreza, doprinosa i sličnih davanja u iznosu od 50.477 kuna, obveze s osnove ugovora o djelu (iznos od 6.000 kuna) te ostale obveze prema dobavljačima (iznos od 7.815 kuna).

Sagledavajući odnos kratkotrajne imovine (116.016 kuna) i kratkoročnih obveza (iznos od 142.911 kuna) razvidno je da Društvo tijekom 2022. godine nije bilo u mogućnosti uredno podmirivati kratkoročne obveze iz tekuće aktivnosti.

U 2023. 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 257.050.000 kuna na razinu od cca 39.565.600 kuna.

### 8.2. Račun dobiti i gubitka

Iz Tablice 2 razvidno je da je društvo u 2022. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 479.774 kuna, od kojeg iznose se 479.773 kuna odnosi na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta iznos od 478.085 kuna te prihode od državnih potpora u iznosu od 1.688 kuna), a 1 kuna na financijske prihode. U odnosu na poslovnu 2021. godinu bilježi se rast prihoda za 322.410 kuna, što je rezultat ostvarenja prihoda s osnove davanja u zakup nekretnine na k.č. 685/29 k.o. Šibenik.

Ukupni rashodi u 2022. godini ostvareni su u iznosu od 961.168 kuna (od čega se iznos od 1 kune odnosi na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode). U odnosu na poslovnu 2021. godinu bilježi se rast rashoda za 91.780 kuna, odnosno za 10,56%.

U strukturi poslovnih rashoda najznačajnija stavka se odnosi na amortizaciju (iznos od 752.722 kuna) te ostale troškove (iznos od 196.147 kuna).

Ostali troškovi odnose se na troškove drugog dohotka, knjigovodstvene usluge, usluge procjene vrijednosti nekretnina, geodetske usluge, usluge korištenja licenci, usluge javnog bilježnika te komunalne usluge. U odnosu na 2021. godinu bilježe porast za 39,34%, i to prvenstveno zbog troškova drugog dohotka te usluge procjene vrijednosti nekretnina.

U okviru materijalnih troškova ostvareni su sljedeći troškovi:

- troškovi energije u iznosu od 7.597 kuna te
- ostali vanjski troškovi u iznosu od 4.682 kuna.

Tijekom 2022. godine društvo nije imalo zaposlenih djelatnika.

Slijedom gore iznesenog Društvo je u izvještajnoj godini iskazalo gubitak prije oporezivanja u iznosu od 481.394 kuna, odnosno gubitak razdoblja u iznosu od 425.544 kuna.

*Tablica 2.* Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2021.-2022.

| NAZIV | 2021. | 2022. | Index |
|---|---|---|---|
| **POSLOVNI PRIHODI** | **156.363** | **478.773** | **306,19** |
| Prihodi od zakupa poslovnog prostora | 156.363 | 478.085 | 305,75 |
| Ostali poslovni prihodi | 0 | 1.688 | 0,00 |
| **POSLOVNI RASHODI** | **869.368** | **961.148** | **110,56** |
| Materijalni troškovi | 10.916 | 12.279 | 112,49 |
| Troškovi osoblja | 0 | 0 | 0,00 |
| Amortizacija | 717.688 | 752.722 | 104,88 |
| Ostali troškovi | 140.764 | 196.147 | 139,34 |
| Ostali poslovni rashodi | 0 | 0 | 0,00 |
| **FINANCIJSKI PRIHODI** | **0** | **1** | **0,00** |
| Prihodi s osnove kamata | 0 | 0 | 0,00 |
| Ostali financijski prihodi | 0 | 1 | 0,00 |
| **FINANCIJSKI RAHODI** | **1** | **20** | **2.000,00** |
| Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi | 1 | 20 | 2.000,00 |
| Tečajne razlike i drugi rashodi | 0 | 0 | 0,00 |
| **UKUPNO PRIHODI** | **156.363** | **479.774** | **306,83** |
| **UKUPNO RASHODI** | **869.369** | **961.168** | **110,56** |
| **DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA** | **-713.006** | **-481.394** | **67,52** |
| **POREZ NA DOBIT** | **67.933** | **55.850** | **82,21** |
| **DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA** | **-645.073** | **-425.554** | **65,97** |

## 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 pokreče 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.

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.

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

Projektni zadatak usuglašen je u ožujku 2022. godine, nakon čega je EBRD, uz potporu austrijskog fonda CREATE, proveo otvoreni natječaj za izbor konzultanata za pružanje integriranih strateških, tehničkih, pravnih, financijskih usluga u pripremi i provedbi međunarodne konkurentne i transparentne tržišne ponude.

Postupak odabira konzultanata, u koji su bili involvirani predstavnici Grada te Uprava Društva, EBRD je okončano u lipnju 2022. godine potpisom Ugovora o konzultantskim uslugama s *društvom Mazars Cinotti Consulting d.o.o. & partneri (Colliers Croatia, Slaughter and May i M&S Partners).*

Sukladno istom Ugovoru odabrani konzultanti trebaju, u suradnji s Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja za odabir investitora, izvršiti cjelokupan projektni zadatak, koji uključuje izradu potrebnih analiza, podršku u izradi natječajne dokumentacije i odabiru najboljeg investitora te pregovaranju i potpisivanju konačnog partnerskog ugovora s odabranim investitorom.

Vezano uz isto, u drugom polugodištu 2022. godine održani su brojni radni sastanci na kojima su se sagledavali i procjenjivali svi rizici, vršile potrebne analize, raspravljalo se i odlučivalo o svim ključnim pitanjima nužnim za izradu natječajne dokumentacije, ali i o temama koje ne čine sastavni dio tender dokumentaciju, ali su bitne za funkcioniranje projekta (od opcija strukturiranja projekta, financiranja i razvoja javne infrastrukture, financiranja i izgradnje javnih objekta, sagledavanja potrebe izrade dodatnih analiza, završetka postupka sanacije zemljišta, pravne zaštite javne strane, međusobnih garancija partnera u projektu, strategije samog natječaja i dr.).

Tijekom istog razdoblja konzultanti su u suradnji s Upravom društva pripremali pravni, tehnički, ekonomski dosje te izradili sveobuhvatni financijski model. Nadalje, u rujnu 2022. godine dogovoreno je da će EBRD angažirati stranu neovisnu međunarodno priznatu konzultantsku kuću koja će upravljati projektom i pružati tehničke usluge pri provedbi novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta, a sve kako bi se smanjio rizik neizvjesnosti te osiguralo da društvo Batižele d.o.o raspolaže u natječajnom postupku s novim informacijama.

Slijedom gore iznesenog, a sagledavajući do sada odrađene projektne zadatke, kao i poslove koje još treba odraditi, očekuje se da će u prvom polugodištu 2023. godine biti pripremljena kompletna natječajna dokumentacija, odnosno objavljen međunarodni javni natječaj.

Predviđeni postupak smanjenja temeljnog kapitala u skladu s člankom 349. Zakona o trgovačkim društvima, planiran za 2022. godinu, kako bi se na taj način otklonili preneseni gubitci iz postupka podjele TEF-a te osigurala adekvatnosti kapitala, odgođen je za prvo polugodište 2023. godine, i to zbog obveze usklađenja temeljnog kapitala nakon 01.01.2023. godine zbog uvođenja eura. Naime, na taj način bi se jednim postupkom provelo smanjenje temeljnog kapitala Društva na pojednostavljen način te uskladio temeljni kapital zbog uvođenja eura.

## ZAKLJUČAK

Tijekom 2022. godine društvo Batižele d.o.o. poduzimalo je aktivnosti usmjerene k stavljanju imovine u odgovarajuću razvojnu funkciju. Naime, tijekom istog izvještajnog razdoblju nastavljena je suradnja s EBRD-om, i to u okviru projektnog zadatka Faze II - *Urbana obnova brownfielda Šibenika, Usluge pripreme projekta*. Upravo u okviru istog projektnog zadatka društvo Batižele d.o.o. je u suradnji s EBRD-om i timom konzultanata radilo na pripremi natječajne dokumentacije za odabir najboljeg investitora. Sagledavajući do sada odrađene projektne zadatke, kao i poslove koje još treba odraditi, očekuje se da će u prvom polugodištu 2023. godine biti pripremljena kompletna natječajna dokumentacija, odnosno objavljen međunarodni javni natječaj.

Sastavni dio ovog izvješća su i Financijska izvješća te Bilješke uz financijske izvještaje od 28. travnja 2023. 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 2022. godini ostvario negativan financijski rezultat (gubitak u iznosu od 425.554 kuna), koji je u najvećoj mjeri rezultat značajnog udjela amortizacije u ukupnim troškovima. No, bitno je ukazati da je istodobno 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 2022. god u iznosu od 425.554 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