

BATIŽELE D.O.O.
Šibenik

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU I STANJU DRUŠTVA
ZA 2024. GODINU**

Šibenik, 10. ožujka 2025.

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 2024. 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. 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:

- 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 48.045.657 eura, 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 19.709.337,05 eura.

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.

Dana 19. prosinca 2023. godine Skupština društva donijela je odluku o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala, kako bi se otklonili preneseni gubitci iz postupka podjele TEF-a i osigurala adekvatnosti kapitala (u skladu s člankom 465. a Zakona o trgovačkim društvima) te radi usklađenja temeljnog kapitala i poslovnih udjela s člankom 21. stavkom 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 114/2022 i 18/2023).

Navedena Odluka postala je pravomoćna danom upisa u sudski registar, i to 26. veljače 2024. godine, kada je temeljni kapital Društva smanjen na 5.300.000,00 €, a čini ga pet udjela članova društva, kako slijedi:

- GRAD ŠIBENIK, OIB: 55644094063, Šibenik, Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, imatelj dva poslovna udjela:
 - 1) nominalnog iznosa 2.653.180,00 €, odnosno 50,06% temeljnog kapitala te
 - 2) nominalnog iznosa 947.640,00 €, odnosno 17,88% temeljnog kapitala;
- REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, Zagreb, Trg Svetog Marka 2, imatelj jednog poslovnog udjela
 - 3) nominalnog iznosa 1.199.920,00 €, odnosno 22,64% temeljnog kapitala
- FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, Zagreb, Radnička cesta 80., imatelj jednog poslovnog udjela
 - 4) nominalnog iznosa 462.160,00 €, odnosno 8,72% temeljnog kapitala;
- HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 220, imatelj jednog poslovnog udjela,
 - 5) nominalnog iznosa 37.100,00 €, odnosno 0,70% temeljnog kapitala.

Razlika između ukupno iskazanog prenesenog gubitaka i iznosa za koji je smanjen temeljni kapital Društva, a koja je iznosila 47.494,17 €, pokrivena je iz zadržanog dobitka oblikovanog iz revalorizacijske rezerve.

4. Vlasnička struktura Batižela d.o.o. u 2024. godini

U trenutku osnivanja Društva Grad Šibenik je bio vlasnik jedinog poslovnog udjela Društva, odnosno ukupno upisanog temeljnog kapitala Društva od 19.709.337,05 eura. Nakon provedene dokapitalizacije (od 18. ožujka 2020. godine) temeljni kapital Društva iznosio je 39.367.655,45 eura i sastojao se od 5 poslovnih udjela članova društva Batižele.

Upisom odluke o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala u sudski registar (26. veljače 2024. godine) temeljni kapital Društva iznosi 5.300.000,00 €, a čini ga pet udjela članova društva, kako slijedi:

R. br.	Član društva	Poslovni udjel	Iznos (u eurima)	Postotak (%)
1.	Grad Šibenik	1	2.653.180,00	50,06
2.	Grad Šibenik	1	947.640,00	17,88
3.	Republika Hrvatska	1	1.199.920,00	22,64
4.	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost	1	462.160,00	8,72
5.	Hrvatske vode	1	37.100,00	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 pripreme 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 pripreme 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 propisane 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 76.881 eura i 121.131 eura za dovršetak postupka. Vezano uz istu procjenu troškova društvo Batižele je izvršilo rezerviranja za sanaciju terena u bilanci u iznosu od 121.131 eura.

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 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.

U studenom 2014. godine ovlaštenu 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.

Početakom 2017. godine procijenjeno je da se na lokaciji nalazi još 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).

6.4. Analiza stanja zemljišta iz 2023. godine

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

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 angažirao tvrtku ARUP koja je upravljala projektom i pružala tehničke usluge pri provedbi novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta, a sve kako bi se osigurala kvaliteta u prikupljanju uzoraka, analizi i obradi podataka, smanjio rizik neizvjesnosti te omogućilo da društvo Batižele d.o.o. raspolaže u natječajnom postupku s novim i ažurnim informacijama.

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.

Tvrtka Arup dostavila je konačno izvješće s rezultatima provedenih analiza tijekom svibnja 2023. godine. U istom izvješću je navedeno da tijekom ispitivanja nisu ustanovljena značajnija onečišćenja tla koja bi zahtijevala iskapanje i odvoženje materijala s lokaliteta. No zbog prisustva metala i policikličnih aromatskih ugljikovodika preporuka je ARUP-a da se na svim otvorenim površinama (na kojima neće biti zgrada ili tvrdih podloga) nanese novi, čisti sloj zemlje.

Završni sanacijski radovi definirani su u Arup analizi na sljedeći način:

- radovi na uklanjanju cca 30.000 m³ troske s gradilišta,
- dodatni radovi na sanaciji tla na tri lokacije, detaljno specificirani u Oikon izvješću o provedenim radovima iz 2018. godine, te odgovarajuće dokazati da je sanacija ispravno izvršena, a sve kako bi se ispunili zahtjevi regulatora postavljeni Programom sanacije i Dopunom programa sanacije,
- radovi na uklanjanju bilo kakvog lokalnog onečišćenja otkrivenog tijekom građevinskih radova,
- pokrivenost svih mekih uređenja okoliša čistim, uvezenim slojem zemlje s minimalnom dubinom od 600 mm.

Radovi definirani u Arup analizi u skladu su s najboljom međunarodnom praksom, a posebno s relevantnim referentnim standardima iz Nizozemske (Dutch Soil Remediation Circular, 2013.), koji je ujedno bio traženi standard u natječajnoj dokumentaciji.

ARUP-ovo izvješće činilo je sastavni dio natječajne dokumentacije.

7. Upravljanje nekretninama u vlasništvu Društva

Prema katastarskim izvacima zona Batižele sadrži 62 katastarske parcele, upisane u 5 katastarskih izvadaka (br. ul. 3492, 8900, 8901, 8902 i 8903), sve u katastarskoj općini Šibenik, ukupne površine 221 621 m².

U odnosu na 2023. godinu razvidno je da se površina zone smanjila za 3.011 m², što je rezultat upisa granice pomorskog dobra unutar zone u zemljišne knjige (2.935 m²) te ispravak granice luke otvorene za javni promet (76m²).

Kako su tijekom 2023. godine izvršene planirane aktivnosti vezano uz granicu luke nautičkog turizma, nakon provedbe geodetskog elaborata u zemljišnim i katastarskim knjigama smanjit će se obuhvat zone za dodatnih 815 m².

Iz z.k. izvadaka razvidno je da je samo u z.k. izvratku 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 tijekom 2022. godine ishodilo uporabne dozvole (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 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 27.02.2024. godine, na određeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu dijela zemljišta, sklopljenog dana 03.05.2024. godine s društvom Gradski parking d.o.o., na određeno vrijeme,
- Ugovora o zakupu poslovne zgrade, sklopljenog dana 14.05.2024. godine s Gradom Šibenikom, na određeno vrijeme.

8. Financijsko stanje Društva

Sukladno članku 18. stavku 6. Zakona o računovodstvu („Narodne novine“, broj 85/24 i 145/24) društvo Batižele d.o.o. sastavilo je godišnje financijske izvještaje za poslovno razdoblje od 01.01. do 31.12.2024. godine.

Sukladno članku 5. ZoR-a Društvo pripada u kategoriju mikro poduzetnika, koji u skladu s člankom 16. 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 47.486.012 eura ili 99,67 % ukupne aktive.

Riječ je o nekretninama (zemljištu i građevinskim objektima) ukupne površine 221 621 m², 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 47.113.758 eura), dok su građevinski objekti iskazani primjenom metode troška nabave (u iznosu od 56.177 eura). 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 952.536 eura 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 01.01.2024. godine vrijednost građevinskih objekata iznosila je 467.128 eura (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 31.12.2024. godine izvršen je obračun amortizacije na građevinske objekte u iznosu od 95.272 eura (od čega se 4.951 eura odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine), tako da vrijednost građevinskih objekata sa stanjem na dan 31.12.2024. godine iznosi 372.015 eura.

Stanje opreme na dan 01.01.2024. godine iznosilo je 398 eura. Obračun amortizacije na opremu vrši se primjenom linearne metode po godišnjoj stopi od 25%, i sa stanjem na dan 31.12.2024. godine obračunata je u iznosu od 159 eura, tako da vrijednost opreme na dan 31.12.2024. godine iznosi 239 eura.

Društvo je tijekom 2024. 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 6.531 eura.

Potraživanja od države odnose se na potraživanja s osnove pretporeza po ulaznim računima R2 te sa stanjem na dan 31.12.2024. godine iznose 43 eura.

Stanje sredstava na žiro računu na dan 31.12.2024. godine iznosi 115.752 eura.

U odnosu na 2023. godinu bilježi se povećanje kratkotrajne imovine za 79%, što je prvenstveno rezultat značajnog povećanja novčanih sredstava za 62.012 eura, odnosno 115,39%

Tablica 1 Usporedni pregled bilance stanja

NAZIV	2023.	2024.	Indeks
DUGOTRAJNA IMOVINA	47.581.284	47.486.012	99,80
Materijalna imovina	47.581.284	47.486.012	99,80
KRATKOTRAJNA IMOVINA	62.618	112.326	179,38
POTRAŽIVANJA	8.878	6.575	74,06
Ostala kratkotrajna potraživanja	0	0	0
Potraživanja od kupaca	8.835	6.531	73,92
Potraživanja od države	43	43	100,00
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	53.740	115.752	215,39
UKUPNO AKTIVA	47.643.902	47.643.902	100,00
KAPITAL I REZERVE	43.292.997	43.268.818	99,94
TEMELJNI KAPITAL	39.367.656	5.300.000	0,01
REVALORIZACIJSKE REZERVE	37.992.508	37.911.362	99,79
ZADRŽANA DOBIT	0	81.634	0
PRENESENI GUBITAK	-34.034.003	0	0
DOBIT/GUBITAK POSLOVNE GODINE	-33.164	-24.178	72,90
REZERVIRANJA	121.131	121.131	100,00
DUGOROČNE OBVEZE	4.221.390	4.212.374	99,79
Odgođena porezna obveza	4.221.390	4.212.374	99,79
KRATKOROČNE OBVEZE	8.385	6.015	71,74
Ostale kratkoročne obveze	8.385	6.015	71,74
UKUPNO PASIVA	47.643.902	47.608.338	99,79

U strukturi pasive kapital i rezerve čine 90,88% ukupne pasive.

Poziciju kapitala i rezervi obuhvaća upisani temeljni kapital u iznosu 5.300.000 eura, revalorizacijske rezerve u iznosu od 37.911.362 eura, zadržana dobit u iznosu od 81.634 eura te gubitak tekuće godine u iznosu od 24.178 eura. Kapital i rezerve Društva manji su u odnosu na prethodnu godinu za 0,06 %, odnosno za iznos iskazanog gubitka od 24.178 eura.

Kako je prethodno navedeno Skupština društva je krajem 2023. godine usvojila Odluku o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala, kako bi otklonila prenesene gubitke iz postupka podjele TEF-a te osigurala adekvatnosti kapitala. Navedena Odluka postala je

pravomoćna danom upisa u sudski registar, i to 26. veljače 2024. godine, kada je temeljni kapital Društva smanjen u poslovnim knjigama na 5.300.000,00 €. Provedeni postupak smanjenja temeljnog kapitala nije imao nikakvih efekata na vlasničku strukturu već se smanjenjem nominalne vrijednosti udjela, vrijednost temeljnog kapitala smanjila sa 39.367.655,45 eura za iznos prenesenog gubitka od 34.067.655,45 eura na razinu od 5.300.000,00 eura.

Revalorizacijske rezerve iskazane su u visini razlike između knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti imovine umanjene za odgođene porezne obveze (iznos od 37.911.362 eura).

U 2024. godini, korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 81.146 eura (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 121.131 euro za sanaciju terena.

Društvo na dan 31. prosinca 2024. godine ima iskazanu odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 4.212.374 eura. Tijekom 2024. godine izvršeno je umanjeње odgođene porezne imovine za iznos od 9.016 eura (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 31.12.2024. godine iskazane su u iznosu od 6.015 eura i manje su u odnosu na 2023. godinu za 28,26 eura, a odnose se na obveze s osnove poreza, doprinosa i sličnih davanja u iznosu od 4.504 eura, obveze s osnove ugovora o djelu (iznos od 1.198 eura za obračun za 12 mjesec 2024. godine) te ostale obveze prema dobavljačima (iznos od 313 eura neplaćenih računa za robe i usluge za 12 mjesec 2024. godine).

Sagledavajući odnos kratkotrajne imovine (122.326 eura) i kratkoročnih obveza (iznos od 6.015 eura) razvidno je da je Društvo tijekom 2024. godine bilo u mogućnosti uredno podmirivati kratkoročne obveze iz tekuće aktivnosti.

8.2. Račun dobiti i gubitka

Iz Tablice 2 razvidno je da je društvo u 2024. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 97.140 eura, koji se u cijelosti odnose na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta u iznosu od 96.641 eura te prihode od državnih potpora i prihode od prefakturiranih troškova u iznosu od 499 eura). U odnosu na poslovnu 2023. godinu bilježi se rast prihoda za 6.075 eura, odnosno 6,67%, što je rezultat ostvarenih većih prihoda od davanja u zakup zemljišta.

Ukupni rashodi u 2024. godini ostvareni su u iznosu od 123.991 eura (od čega se iznos od 14 eura odnosi na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode). U odnosu na poslovnu 2023. godinu bilježi se smanjenje rashoda za 3.922 eura, odnosno za 3,07%.

U strukturi poslovnih rashoda najznačajnija stavka se odnosi na amortizaciju (iznos od 95.272 eura) te ostale troškove (iznos od 27.737 eura).

Ostali troškovi odnose se na troškove drugog dohotka, knjigovodstvene usluge, usluge oglašavanja, usluge VDR-a, usluge korištenja licenci, usluge javnog bilježnika te komunalne usluge. U odnosu na 2023. godinu bilježi se porast od 1.260 eura, odnosno za 4,76%.

U okviru materijalnih troškova ostvareni su sljedeći troškovi:

- troškovi energije u iznosu od 561 euro te
- ostali vanjski troškovi u iznosu od 420 eura.

Tijekom 2024. godine društvo nije imalo zaposlenih djelatnika.

Slijedom gore iznesenog Društvo je u izvještajnoj godini iskazalo gubitak prije oporezivanja u iznosu od 26.685 eura, odnosno gubitak razdoblja u iznosu od 24.178 eura.

Tablica 2. Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2022.-2023.

NAZIV	Ostvarenje 2023.	Plan 2024.	Ostvarenje 2024.	Indeks 2024/2023
POSLOVNI PRIHODI	91.065	88.560	97.140	106,67
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	90.003	87.710	96.641	107,38
Ostali poslovni prihodi	1.062	850	499	46,99
POSLOVNI RASHODI	127.912	130.279	123.991	96,93
Materijalni troškovi	1.453	1.800	981	67,52
Troškovi osoblja	0	0	0	0
Amortizacija	99.983	99.904	95.272	95,29
Ostali troškovi	26.477	28.575	27.737	104,76
Ostali poslovni rashodi	0	0	0	0
FINANCIJSKI PRIHODI	0	0	0	0
Prihodi s osnove kamata	0	0	0	0
Ostali financijski prihodi	0	0	0	0
FINANCIJSKI RAHODI	1	0	14	1400,00
Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi	1	0	14	1.400,00
Tečajne razlike i drugi rashodi	0	0	0	0
UKUPNO PRIHODI	91.065	88.560	97.140	106,67
UKUPNO RASHODI	127.913	130.279	124.005	96,94
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	-36.849	-41.719	-26.685	72,42
POREZ NA DOBIT	3.685		2.686	72,89
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	-33.164		-24.178	72,90

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 22 hektara.

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 sastoji 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 definiranimi 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 zadatka 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 uključeni 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 trebali su, u suradnji s Povjerenstvom za provedbu međunarodnog javnog natječaja za odabir investitora, izvršiti cjelokupan projektni zadatak, koji je uključivao 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, kako je već prethodno navedeno, 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.

Za gore navedene poslove EBRD je početkom 2023. godine angažirao tvrtku ARUP, koja je tijekom svibnja dostavila konačno izvješće s rezultatima provedenih analiza.

U prvom polugodištu 2023. godine usvojene su konačne verzije pravnog, tehničkog, ekonomskog dosjea i sveobuhvatnog financijskog model te je izrađen prijedlog kompletne natječajne dokumentacije, koji je uključivao paket dokumenata, i to:

- Poziv za iskaz interesa,
- Opće uvjete Okvirnog ugovora o razvoju,
- Obrazac izjave o iskazu interesa,
- Elaborat o ocjeni stanja zemljišta,
- GDPR izjavu,
- Obrazac o općim informacijama o kandidatu i njegovim zastupnicima,
- Izjavu o ispunjavanju kriterija dobrog gospodarstvenika,
- Obrazac o financijskom kapacitetu kandidata,
- Teaser te
- Obrazac o tehničkom kapacitetu kandidata.

Tijekom lipnja 2023. godine društvo Batižele d.o.o. naručilo je novu procjenu vrijednosti zemljišta za potrebe međunarodnog natječaja. Procjembeni elaborat, izrađen od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja, dostavljen je 17. studenog 2023. godine Društvu te je upućen Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Šibenika, koje je dana 21. studenog 2023. godine potvrdilo usklađenost Procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procijenjene cijene zemljišta namijenjenog za izgradnju stambene komponente i komunalne infrastrukture te naknada za pravo građenja iz Procjembenog elaborata uvrštene su u Poziv za iskaz interesa kao početne kupoprodajne cijene, odnosno naknade.

U prosincu 2023. godine prijedlog Međunarodnog javnog natječaja - Poziva za iskaz interesa, zajedno sa svim pripadajućim priložima uputio se Gradskom vijeću Grada Šibenika i Skupštini društva Batižele d.o.o., koje su ga usvojile dana 14.12., odnosno 19.12.2023. godine.

Početak siječnja 2024. godine društvo Batižele objavilo je Međunarodni javni natječaj - Poziv za iskaz interesa, u svrhu odabira Razvojnog partnera za Projekt „Urbana regeneracija zemljišta u Šibeniku – Projekt Batižele“. Prva faza natječaja započela je objavom javnog natječaja na web stranici društva Batižele dana 08. siječnja 2024. godine i trajala je 8 tjedana, zaključno do 04. ožujka 2024. godine.

U roku od 3 tjedna nakon završetka prve faze društvo Batižele d.o.o. donijelo je odluku o izboru kvalificiranih investitora. Odabrani kvalificirani kandidat pozvan je u Fazu B, koja je započela 25. ožujka 2024., a trajala je 23 tjedana te je završila 02. rujna 2024. godine, u 12,00 sati. Kako do ostavljenog roka nije zaprimljena nijedna obvezujuća ponuda društvo Batižele d.o.o. donijelo je odluku o poništenju međunarodnog javnog natječaja.

Slijedom gore navedenog, društvo Batižele pristupilo je, u suradnji s EBRD-om i konzultantskim timom Mazars, sveobuhvatnoj analizi tržišta, tijekom koje se planiraju identificirati trendovi u sektoru nekretnina, prikupiti informacije od svih investitora koji su prethodno bili zainteresirani za projekt Batižele, o razlozima zbog kojih su odustali od projekta, kao i preispitati svi ključni faktori u samoj natječajnoj dokumentaciji te definirati i mapirati potencijalne daljnje opcije nastavka projekta.

U skladu s rezultatima gore navedene analize društvo Batižele d.o.o. će tijekom 2025. godine donijeti odluku o daljnjim koracima razvojnog projekta Batižele. No pri donošenju odluke vodit će se glavnim prioritetima ovog projekta - razvoju nove integrirane otvorene gradske četvrti, s javnim sadržajima, uz maksimalno iskorištenje potencijala lokacije te uz istodobno minimiziranje rizika za društvo Batižele d.o.o., a sve u interesu grada i svih njihovih sugrađana.

ZAKLJUČAK

Tijekom 2024. godine društvo Batižele d.o.o. poduzimalo je aktivnosti usmjerene k stavljanju imovine u odgovarajuću razvojnu funkciju. Naime, početkom izvještajnog razdoblja objavljen je Međunarodni javni natječaj koji je trajao zaključno do 02. rujna 2024. godine. Kako do ostavljenog roka nije zaprimljena nijedna obvezujuća ponuda društvo Batižele d.o.o. donijelo je odluku o poništenju međunarodnog javnog natječaja te je pristupilo, u suradnji s EBRD-om i konzultantskim timom Mazars, sveobuhvatnoj analizi tržišta. U skladu s rezultatima gore navedene analize društvo Batižele d.o.o. će tijekom 2025. godine donijeti odluku o daljnjim koracima razvojnog projekta Batižele.

Sastavni dio ovog izvješća su i Financijska izvješća te Bilješke uz financijske izvještaje od 10. ožujka 2025. 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 2024. godini ostvario negativan financijski rezultat (gubitak u iznosu od 24.178 eura), 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 81.146 eura prenesen u zadržanu dobit te ukupni zadržani dobitak sa stanjem na dan 31.12.2024. godine iznosi 81.634 eura.

Slijedom iznesenog predlaže se da se donese odluka o pokriću (prijenosu) gubitka za 2024. godinu u iznosu od 24.178 eura na način da se isti prenese u sljedeće obračunsko razdoblje te pokrije iz zadržanog dobitka oblikovanog iz revalorizacijske rezerve.

DIREKTORICA

BATIŽELE d.o.o. Nina Kursar
Šibenik
Društvo za upravljanje nekretninama
OIB: 73841169007 