

**BATIŽELE D.O.O. DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA**  
PRILAZ TVORNICI 39, ŠIBENIK

---

***GODIŠNJI PLAN POSLOVANJA***

***ZA 2022. GODINU***

---

Šibenik, ožujak 2022. godine

---

## 1. UVOD

Batižele d.o.o., društvo za upravljanje nekretninama, Šibenik je društvo kojemu je svrha 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.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 2018. godine, na prijedlog Grada Šibenika i uprave društva TEF d. d., prihvaćen je Razvojni projekt „Batižele“, 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 podjelu društva TEF Tvornice elektroda i ferolegura d.d. Šibenik odvajanjem (prijenosom jednog dijela imovine na novo društvo) te povećanjem temeljnog kapitala pretvaranjem državnih i gradskih potraživanja u udjele u novo društvo nastalo u postupku podjele.

U provedenom postupku podjele odvajanjem prenesen je dio temeljnog kapitala društva TEF Tvornice elektroda i ferolegura d.d. Šibenik na novo društvo Batižele d.o.o., i to u iznosu od 148.500.000,00 kuna, a što je upisano u sudski registar od strane Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku dana 05.11.2018. godine pod brojem Zd-Ši Tt-18/3710-4. Pri upisu Grad Šibenik je bio vlasnik jedinog poslovnog udjela Društva, odnosno ukupno upisanog temeljnog kapitala Društva u iznosu od 148.500.000,00 kuna.

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.

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 od strane Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku u sudski registar 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).

Nakon provedene dokapitalizacije 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

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.

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<sup>2</sup>.

Uvidom u sve z.k. izvratke 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).

Društvo za redovno poslovanje koristi račun HR472402 0061 1009 0446 5 otvoren kod Erste&Steiermarkische bank d.d.

### **1.1. MISIJA**

- Aktivirati imovinu Društva s ciljem gospodarskog razvoja
- Vođenje tvrtke u maniri dobrog gospodara
- Transparentnost u poslovanju

### **1.2. VIZIJA**

Lokacija Batižele postat će jedno od novih središta Šibenika, urbano područje s raznim sadržajima, gdje građani i posjetitelji mogu doći i uživati u autentičnom iskustvu života na hrvatskoj obali.

### **1.3. ORGANI DRUŠTVA**

Organi društva su: Glavna Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Skupštinu društva čine članovi društva (Grad Šibenik, Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost te Hrvatske vode. Predsjednik Skupštine društva je gradonačelnik Grada Šibenika dr. Željko Burić.

Nadzorni odbor sastoji se od tri člana, od kojih dva imenuje Grad Šibenik, a jednog člana Republika Hrvatska.

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,

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.

Uprava Društva se sastoji od jednog člana, Direktora društva.

U razdoblju od 01.01. do 02.11.2021. godine direktor Društva je bio Tihomir Paškov, a od 08.11.2011. godine direktorica je Nina Kursar.

Društvo nema zaposlenika.

## 2. PLANIRANE AKTIVNOSTI

Zona Batižele identificirana je kao područje jedinstvene kvalitete potrebne za urbanu regeneraciju napuštene industrijske zone u gradu.

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), angažiranih od strane EBRD-a, 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 m<sup>2</sup>.

Gore navedeni dokumenti prezentirani su Gradu i Upravi Društva, a 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.

U skladu s akcijskim planom tijekom 2021. godine proveden je neobvezujući javni poziv za iskaz interesa za realizaciju razvojnog i investicijskog projekta Batižele na lokaciji ex TEF.

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<sup>1</sup> oko usuglašavanja projektnog zadatka faze II., cilj kojega je 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).

---

<sup>1</sup> 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.

Slijedom iznesenog, tijekom 2022. godine godini predviđa se nastavak provedbe usvojenih dokumenata (Akcijskog plana i Prijedloga razvojne strategije) kroz operacionalizaciju istih.

U tom pogledu Uprava, odnosno Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja<sup>2</sup>, namjeravaju u suradnji s EBRD-om provesti potrebe dubinske analize, sagledati sve rizike te na temelju istih informacija izraditi i objaviti obvezujuću natječajnu dokumentaciju.

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.

Postupak odabira konzultanata (u koji će biti involvirani predstavnici Grada, CERP-a te Uprava Društva) trebao bi biti završen do kraja svibnja 2022. godine. Odabrani konzultanti trebali bi, u suradnji s Povjerenstvom za provedbu međunarodnog javnog natječaja, izvršiti projektni zadatak u roku od 36 tjedana (navedeno uključuje izradu potrebnih analiza, podršku u izradi natječajne dokumentacije, odabiru najboljeg investitora te pregovaranju i potpisivanju konačnog partnerskog ugovora s odabranim investitorom).

Objava međunarodnog javnog natječaja planira se u četvrtom tromjesečju 2022. godine.

Nadalje, u 2022. godini planira se smanjenje temeljnog kapitala Društva 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.

Pored toga, tijekom 2022. godine planiraju se poduzeti sve potrebne aktivnosti vezano uz:

- utvrđivanje granice pomorskog dobra, odnosno utvrđivanje granice luke nautičkog turizma te
- izdavanje uporabnih dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine na kat. čest. 685/7, 685/9 i 685/29, sve k.o. Šibenik.

### **3. FINANCIJSKI PLAN**

#### **3.1. Financijski pokazatelji poslovanja u razdoblju od 2018-2020. godine**

U nastavku se daje usporedni pregled informacija o realiziranim prihodima i rashodima te bilanca stanja za razdoblje od 2018-2020. godine.

S obzirom da je društvo registrirano dana 05.11.2018. godine, podaci za 2018 godinu se odnose na razdoblje od 05.11. do 31.12.2018. godine. Prvi cjeloviti podaci iskazani su u računu dobiti i gubitka za 2019. godinu.

Iz tablice 1 razvidno je da je društvo u 2018. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 377.115 kuna, od čega se 69.496 kuna odnosilo na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora), a 307.619 kuna na financijske prihode (prihode od otpisa obveza – obveze s osnove vodne naknade).

---

<sup>2</sup> Povjerenstvo za provedbu međunarodnog javnog natječaja je tijelo koje je imenovao Grad Šibenik i Ministarstvo prostornog uređenje, graditeljstva i državne imovine na temelju članka 5. Ugovora o uređenju odnosa između Republike Hrvatske i Grada Šibenika u provedbi Razvojnog plana "Batižele".

Ukupni rashodi u 2018. godini ostvareni su u iznosu od 1.035.876, od čega se 411.006 kuna odnosilo na poslovne rashode (u okviru kojih su najznačajniji ostali troškovi u iznosu 365.079 kuna koji se u najvećem dijelu odnose na obveze s osnove komunalne naknade), a iznos od 624.870 kuna na financijske rashode, koji se u cijelosti odnose na rashode s osnove tečajnih razlika.

Ukupni prihodi u 2019. godini ostvareni su u iznosu od 3.013.747 kuna, od čega se 170.652 kuna odnosilo na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora), a 2.843.095 kuna na financijske prihode (prihode od otpisa obveza).

Nadalje, ukupni prihodi u 2020. godini ostvareni su u iznosu od 152.632 kuna, od čega se 152.631 kuna odnosilo na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora), a 1 kuna na financijske prihode (prihode s osnove kamata).

Tablica 1. Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2018.-2020.

NAZIV	2018.	2019.	2020.
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>69.496</b>	<b>170.652</b>	<b>152.631</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	69.496	168.552	152.631
Ostali poslovni prihodi	0	2.100	0
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>411.006</b>	<b>1.919.203</b>	<b>875.392</b>
Materijalni troškovi	6.261	6.961	30.597
Troškovi osoblja	0	0	0
Amortizacija	39.666	717.688	717.688
Ostali troškovi	365.079	127.009	127.107
Ostali poslovni rashodi	0	1.067.545	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>307.619</b>	<b>2.843.095</b>	<b>1</b>
Prihodi s osnove kamata	0	0	1
Ostali financijski prihodi	307.619	2.843.095	
<b>FINANCIJSKI RAHODI</b>	<b>624.870</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi	0	0	1
Tečajne razlike i drugi rashodi	624.870	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>377.115</b>	<b>3.013.747</b>	<b>152.632</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>1.035.876</b>	<b>1.919.203</b>	<b>875.393</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-658.761</b>	<b>1.094.544</b>	<b>-722.761</b>
<b>POREZ NA DOBIT</b>		<b>78.441</b>	
<b>DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-658.761</b>	<b>1.016.103</b>	<b>-722.761</b>

Iz računa dobiti i gubitka za 2019. i 2020. godinu razvidno je da je društvo u istim godinama ostvarivalo poslovne prihode prosječno oko 160.000,00 kuna godišnje (prihodi od davanja u zakup zemljišta/poslovnih prostora).

U 2019. godini društvo je iskazalo financijske prihode (prihode od otpisa obveza) u iznosu od 2.843.095 kuna. Naime, temeljem odluke Vlade RH od 10.05.2019. godine Društvo je izvršilo uskladu obveze prema Ministarstvu financija RH – Carinska uprava otpisom 2.404.340 kuna i obveze prema Vladi RH (zatvaranje Decometala – valutna klauzula) otpisom 438.733 kuna (tečajna razlika; nominalni dug 3.132.824,30 USD).

Ukupni rashodi u 2019. godini ostvareni su u iznosu od 1.919.203 kuna (isti se u cijelosti odnose na poslovne rashode), a u 2020. godini 875.393 kuna (od čega se iznos od 1 kune odnosi na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode).

U 2019. godini najznačajnija stavka u okviru poslovnih rashoda iskazana je u okviru ostalih poslovnih rashoda, i to u iznosu od 1.067.545 kuna. Riječ je o naknadno utvrđenim rashodima iz prošlih godina. Naime, temeljem odluke Vlade RH od 10.05.2019. godine Društvo je izvršilo uskladu obveze za porez na dobit za iznos 392.916 kuna (kamate na porez na dobit iz 2017.; obveza poreza prenesena podjelom sa TEF-a na Batižele d.o.o. ) i obveze prema Ministarstvu gospodarstva RH za iznos 674.391 kuna.

Sagledavajući preostale poslovne rashode tijekom 2019. i 2020. godine razvidno je da su isti konstantni i iznose prosječno godišnje oko 860.000,00 kuna (od navedenog iznosa najveći dio se odnosi na amortizaciju, i to iznos od 717.688 kuna).

Tijekom 2019. i 2020. godine društvo nije imalo zaposlenih djelatnika.

Uvidom u bilancu stanja (*Tablica 2*) razvidno je da je ukupni upisani temeljni kapital Društva do 2020. godine iznosio 148.500.000,00 kuna, odnosno od 2020. godine 296.615.600,00 kuna.

Naime, sukladno izvješću ovlaštene revizorske kuće Šibenski REVICON d.o.o. Šibenik, tijekom 2020. godine temeljni kapital povećan je unosom potraživanja u ukupnom iznosu od 148.115.600,00 kuna. Nakon povećanja temeljnog kapitala uz Grad Šibenik vlasnici poslovnih udjela društva postali su dotadašnji vjerovnici, i to Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost te Hrvatske vode.

Preostale kratkoročne obveze sa stanjem na dan 31.12.2020. godine iznose 385.008 kuna, a odnose se na obveze prema Gradu Šibeniku s osnove komunalne naknade (iznos od 366.463 kuna) te ostale obveze (iznos od 18.545 kuna).

Provedenom podjelom TEF-a na društvo Batižele d.o.o. prenesena je imovina u iznosu od 355.401.873 kuna (zemljište u iznosu od 354.978.608 kuna i građevinski objekti u iznosu od 423.265 kuna). Vrijednost zemljišta početno je iskazana je po revaloriziranom iznosu, dok su građevinski objekti iskazani primjenom metode troška nabave.

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 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 iskazalo revalorizacijske rezerve. Revalorizacijske rezerve iskazane su u visini razlike između knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti umanjene za odgođene porezne obveze.

Tablica 2 Usporedni pregled podataka iz Bilance stanja za razdoblje 2018. - 2020.

NAZIV	2018.	2019.	2020.
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>362.155.491</b>	<b>361.437.803</b>	<b>360.720.114</b>
Materijalna imovina	362.155.491	361.437.803	360.720.114
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>62.835</b>	<b>232.538</b>	<b>98.986</b>
POTRAŽIVANJA	62.835	73.554	45.634
Ostala kratkotrajna potraživanja	62.835	62.835	0
Potraživanja od kupaca	0	10.719	12.181
Potraživanja od države	0		33.453
NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	0	158.984	53.352
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>362.218.326</b>	<b>361.670.341</b>	<b>360.819.100</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>172.659.899</b>	<b>154.388.565</b>	<b>327.511.572</b>
TEMELJNI KAPITAL	148.500.000	148.500.000	296.615.600
REVALORIZACIJSKE REZERVE	282.882.387	263.037.902	288.088.741
ZADRŽANA DOBIT	0	557.049	557.049
PRENESENI GUBITAK	-258.063.727	-258.722.489	-257.149.336
DOBIT/GUBITAK POSLOVNE GODINE	-658.761	1.016.103	-600.482
<b>REZERVIRANJA</b>	<b>912.660</b>	<b>912.660</b>	<b>912.660</b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>38.574.871</b>	<b>57.740.027</b>	<b>32.009.860</b>
Odgođena porezna obveza	38.574.871	57.740.027	32.009.860
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>150.070.896</b>	<b>147.629.089</b>	<b>385.008</b>
Ostale kratkoročne obveze	150.070.896	147.629.089	385.008
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>362.218.326</b>	<b>361.670.341</b>	<b>360.819.100</b>

U 2019. i 2020. godini, korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 557.049 kuna (razlika između amortizacije utvrđene na revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i amortizacije utvrđene na izvornom trošku nabave imovine) prenesen je u zadržanu dobit.

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

Društvo je tijekom 2019. i 2020. 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 istim godinama.

Stanje sredstava na računu sa stanjem na dan 31.12.2020. godine iznosi 53.352 kuna.



### 3.2. Plan prihoda i rashoda za 2022. godinu

Projekcija financijskog plana Društva za 2022. godinu zasnovana je na osnovu procjene ostvarenja rezultata poslovanja u 2021. godini, planiranim aktivnostima te predviđanjima u poslovanju tijekom 2022. godine

Financijski plan sadrži sve vrste prihoda i rashoda koje Društvo planira ostvariti u godini za koju se financijski plan donosi.

U tablici 3 prikazani su planirani prihodi i rashodi u 2022. godini te usporedba planiranih vrijednosti s procijenjenim приходima i rashodima u 2021. godini.

Tablica 3. Pregled planiranih prihoda i rashoda za 2022. godinu

NAZIV	Procjena 2021	Plan 2022	Indeks
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>156.300</b>	<b>538.000</b>	<b>345</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	156.000	538.000	345
Ostali poslovni prihodi	0	0	
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>869.608</b>	<b>1.012.829</b>	<b>116</b>
Materijalni troškovi	10.920	183.000	1676
Troškovi osoblja	0	0	
Amortizacija	717.688	717.688	100
Ostali troškovi	141.000	112.141	80
Ostali poslovni rashodi	0	0	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
Prihodi s osnove kamata	0	1	0
<b>FINANCIJSKI RAHODI</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi	1	1	100
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>156.300</b>	<b>538.001</b>	<b>345</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>869.609</b>	<b>1.012.830</b>	<b>116</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-713.309</b>	<b>-474.829</b>	<b>67</b>

Ukupni prihodi Društva za 2022. godinu planirani su u iznosu od 538.001 kuna i veći su od procjene za 2021. godinu za 245% u odnosu na procijenjene prihode u 2021. godini.

Od navedenog iznosa 538.000 kuna se odnosi na poslovne prihode, a 1 kuna na financijske prihode (prihode s osnove kamata).

Ukupni poslovni prihodi u cijelosti se odnose na prihode od zakupa poslovnih prostora (društvo ostvaruje isključivo prihode od iznajmljivanja svojih nekretnina) i bilježe povećanje za 382.000 kuna. Navedeno povećanje u odnosu na 2021. godinu u cijelosti je rezultat planiranih prihoda s osnove davanja u zakup nekretnine na k.č. 685/29 k.o. Šibenik.

Ukupni rashodi društva planirani su u iznosu od 1.012.830 kuna i veći su od procjene za 2021. godinu za 143.221 kuna, odnosno 16% u odnosu na procijenjenu 2021. godinu. Od navedenog iznosa 1.012.829 kuna se odnosi na poslovne rashode, a 1 kuna na financijske rashode (rashode s osnove kamata i slične rashode).

Rashodi poslovanja bilježe povećanje za 143.221 kuna, a obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, ostale troškove te ostale poslovne rashode.

U nastavku slijedi prikaz pojedinih skupina troškova unutar rashoda poslovanja.

Materijalni troškovi planirani su u iznosu od 183.000 kuna. U odnosu na procijenjene rashode u 2021. godini bilježi se povećanje materijalnih troškova u 2022. godini za 172.080 kuna, i to prvenstveno zbog planiranih aktivnosti u pogledu pripreme i objave međunarodnog javnog natječaja za odabir investitora (pretpostavlja se da će Društvo imati s iste osnove troškova za intelektualne usluge za potrebe izrade analiza i procjena koje neće biti pokrivene grant tehničkom pomoći od strane EBRD-a).

U okviru materijalnih troškova planirani se sljedeći troškovi:

- troškovi sirovina i materijala u iznosu od 500 kuna,
- troškovi energije u iznosu od 6.500 kuna,
- troškove komunalnih usluga u iznosu od 6.500 kuna i
- troškovi vanjskih usluga u iznosu od 169.500 kuna (od navedenog iznosa 150.000 kuna planirano je za intelektualne usluge).

U 2022. godini Društvo ne planira zapošljivati djelatnike.

Troškovi amortizacije za 2022. godinu planiraju se u iznosu od iznose 717.688 kuna, odnosno isti su kao i u 2021. godini, od čega se 38.360 kuna odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine, a 639.980 kuna na amortizaciju revaloriziranog dijela dugotrajne imovine.

Uvažavajući odredbe t. 6.33. HSFI-a 6, odnosno rast cijena na tržištu nekretnina u odnosu na 2018. godinu (zadnja procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u veljači 2018. godine) Društvo je krajem 2021. godine angažiralo ovlaštenog procjenitelja koji će izraditi nove elaborate procijenjene vrijednosti za zemljišta, a tijekom 2022. planira se angažiranje stručnjaka i za procjenu vrijednosti građevinskih objekata, a sve kako bi sa stanjem na dan 31.12.2022. godine raspolagalo s novim fer vrijednostima dugotrajne imovine (zemljišta i građevinskih objekata).

Ostali troškovi planirani su u iznosu od 112.141 kuna i odnose se na bankovne naknade, troškove naknada članovima Nadzornog odbora i članu Uprave, članarine i doprinose raznim tijelima.

U 2022. godini planira se rast rashoda s naslova naknada članovima Nadzornog odbora i naknada za člana Uprave. Naime, tijekom 2021. godine izvršen je obračun naknada članovima Nadzornog odbora za tri mjeseca (od 10. mjeseca 2021. godine), temeljem odluke Skupštine društva. Od 2022. planira se i naknada za rad člana Uprave koji obavlja dužnost bez zasnivanja radnog odnosa.

U pogledu komunalne i vodne naknade Društvo planira iste troškove, temeljem ugovora o zakupu, prevaliti na zakupoprimce te stoga u 2021. godini neće imati troškove s iste osnove.

Sljedom gore navedenog u 2022. godini planira se gubitak prije oporezivanja u iznosu od 474.829 kuna, odnosno smanjenje gubitka u odnosu na procijenjenu 2022. godinu za 33%.

#### 4. ZAKLJUČAK

Predočenim planom poslovanja naznačene su glavne smjernice poslovanja trgovačkog društva Batižele d.o.o. u 2022. godini.

Sukladno svojoj misiji i viziji Društvo nastavlja tijekom 2022. godine s aktivnostima koje imaju za cilj aktivaciju imovine površine od 22 ha u vlasništvu Društva na atraktivnoj lokaciji na zapadnom ulazu u grad Šibenik, neposredno uz more.

Naime, u suradnji s EBRD-om, koji će osigurati grant tehničku potporu, razvojni projekt Batižele kreće prema sljedećem važnom koraku, i to izboru najpovoljnijih poslovnih modela ulaganja te izradi i objavi međunarodnog javnog natječaja, koji bi u konačnici trebao privući visoko kreditno sposobne ulagače ili investicijski konzorcij, odnosno koji bi omogućio početak konkretnih građevinskih aktivnosti na lokaciji Batižele.

Objava međunarodnog javnog natječaja planira se u četvrtom tromjesečju 2022. godine.

Financijski gledano, u skladu s definiranim ciljevima i provedbenim aktivnostima, Društvo planira u 2022. godini ostvariti ukupne prihode u iznosu od 538.001 kuna te ukupne rashode u iznosu od 1.012.830 kuna, odnosno planira se bruto gubitak u iznosu od 474.829 kuna.

Nadalje, u 2022. godini planira se provedba postupka smanjenja temeljnog kapitala Društva na pojednostavljen način, u skladu s člankom 349. Zakona o trgovačkim društvima, a sve kako bi se otklonili preneseni gubitci iz postupka podjele TEF-a te osigurala adekvatnosti kapitala.

DIREKTORICA

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

Njina Kursar

