

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

---

***GODIŠNJI PLAN POSLOVANJA***

***ZA 2024. GODINU***

---

Šibenik, studeni 2023. 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>.

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

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 energetske 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 2023. godini su bili:

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

Uprava Društva se sastoji od jednog člana, Direktora društva.

U 2023. godini direktorica Društva je bila 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), 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 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 obvezujućeg 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 okončao 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)*.

Odabrani konzultantski tim započeo je s radom na projektu u drugom polugodištu 2022. godine. U istom razdoblju održani su brojni radni sastanci na kojima se raspravljalo 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, izradili sveobuhvatni financijski model te pripremili nacrt natječajne dokumentacije. Nadalje, dogovoreno je da će EBRD angažirati stranu neovisnu međunarodno priznatu konzultantsku kuću za provođenje novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta, kako bi se Društvu osigurala bolja pozicija za konačni uspjeh na tržištu.

Početakom 2023. godine EBRD je angažirao stranu neovisnu međunarodno priznatu konzultantsku kuću (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 na engleskom jeziku, koje je prevedeno od strane ovlaštenog prevoditelja početkom lipnja 2023. godine. Isto izvješće čini sastavni dio natječajne dokumentacije.

Nadalje, u prvom polugodištu 2023. godine usvojene su konačne verzije pravnog, tehničkog, ekonomskog dosjea i sveobuhvatnog financijskog model te je krajem lipnja 2023. godine izrađen prijedlog kompletne natječajne dokumentacije, koji uključuje 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. Nakon što ista bude gotova, odnosno potvrđena od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Šibenika, kompletna natječajna dokumentacija uputit će se Gradskom vijeću Grada Šibenika i Skupštini društva Batižele d.o.o. na usvajanje.

Slijedom gore iznesenog, a uvažavajući činjenicu da je međunarodni javni natječaj podijeljen u dvije faze, od kojih će prva trajati 6 tjedana, a druga 12, što će zajedno s postupkom ocjenjivanja trajati sveukupno 27 tjedana, odnosno 6 mjeseci, planira se da će se u drugom kvartalu 2024. godine potpisati partnerski ugovor s odabranim investitorom.

### **3. FINANCIJSKI PLAN**

#### **3.1. Financijski pokazatelji poslovanja u razdoblju od 2018-2022. godine**

U nastavku se daje usporedni pregled informacija o realiziranim prihodima i rashodima te bilanca stanja za razdoblje od 2018-2022. 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).

Ukupni rashodi u 2018. godini ostvareni su u iznosu od 1.035.876 kuna, 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 koje su rezultat provedenog otpisa obveza. 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). 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.

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), dok su ukupni rashodi iznosili 875.393 kuna (od čega se iznos od 1 kune odnosio na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode).

U 2021. godini ostvareni su ukupni prihodi u iznosu od 156.363 kuna, koji su se u cijelosti odnosili na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta), dok su ukupni rashodi iznosili 869.369 kuna (od čega se iznos od 1 kune odnosio na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode).

Ukupni prihodi u 2022. godini ostvareni su u iznosu od 479.774 kuna, od čega se 479.773 kuna odnosilo na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora), a 1 kuna na financijske prihode (prihode s osnove kamata). 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.

Tablica 1. Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2018.-2022.

NAZIV	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>69.496</b>	<b>170.652</b>	<b>152.631</b>	<b>156.363</b>	<b>479.773</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	69.496	168.552	152.631	156.363	478.085
Ostali poslovni prihodi	0	2.100	0	0	1.688
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>411.006</b>	<b>1.919.203</b>	<b>875.392</b>	<b>869.368</b>	<b>961.148</b>
Materijalni troškovi	6.261	6.961	30.597	10.916	12.279
Troškovi osoblja	0	0	0	0	0
Amortizacija	39.666	717.688	717.688	717.688	752.722
Ostali troškovi	365.079	127.009	127.107	140.764	196.147
Ostali poslovni rashodi	0	1.067.545	0	0	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>307.619</b>	<b>2.843.095</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Prihodi s osnove kamata	0	0	1	0	0
Ostali financijski prihodi	307.619	2.843.095		0	1
<b>FINANCIJSKI RAHODI</b>	<b>624.870</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>20</b>
Rashodi s osnove kam. i sl. rash	0	0	1	1	20
Tečajne razlike i drugi rashodi	624.870	0	0	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>377.115</b>	<b>3.013.747</b>	<b>152.632</b>	<b>156.363</b>	<b>479.774</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>1.035.876</b>	<b>1.919.203</b>	<b>875.393</b>	<b>869.369</b>	<b>961.168</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-658.761</b>	<b>1.094.544</b>	<b>-722.761</b>	<b>-713.006</b>	<b>-481.394</b>
<b>POREZ NA DOBIT</b>		<b>78.441</b>	<b>122.279</b>	<b>67.933</b>	<b>55.850</b>
<b>DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-658.761</b>	<b>1.016.103</b>	<b>-600.482</b>	<b>-645.073</b>	<b>-425.544</b>

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

Sagledavajući poslovne rashode tijekom 2020. i 2021. godine razvidno je da su isti konstantni i

iznose prosječno godišnje oko 870.000,00 kuna (od navedenog iznosa najveći dio se odnosi na amortizaciju, i to iznos od 717.688 kuna, dok se preostali troškovi odnose se na materijalne troškove, bankovne naknade, troškove naknada članovima Nadzornog odbora, članarine i doprinose raznim tijelima te komunalnu i vodnu naknadnu).

Poslovni rashodi u 2022. godini iznose 961.148 kuna i bilježe povećanje od 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 troškova vezanih uz usluge procjene vrijednosti nekretnina i geodetske usluge.

Tijekom svih godina poslovanja 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.

Kratkoročne obveze tijekom godina konstantno se smanjuju i 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).

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

U 2019., 2020., 2021. i 2022. godini, korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 557.049 kuna, odnosno 611.395 kuna (razlika između amortizacije utvrđene na revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i amortizacije utvrđene na izvornom trošku nabave imovine) prenesen je u zadržanu dobit.



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 je izradio nove elaborate procijenjene vrijednosti za zemljišta. Sukladno istoj procjeni vrijednost zemljišta veća je u odnosu na procjenu iz 2018. godine za iznos od 1.394.702,33 kuna.

No isto povećanje nije se proknjižilo u poslovnim knjigama kao vrijednosno usklađenje zemljišta, jer se do kraja 2023. godine predviđa upis granice pomorskog dobra u katastar na predjelu ex TEF, odnosno ispis vlasništva društva Batižele s dijelova kat. čest 671/1, 672, 679, 684, 685/1 sve k.o. Šibenik, ukupne površine 2.935 m<sup>2</sup>, odnosno procijenjene vrijednosti 1.312.533,34 kuna, a na kojoj površini će se upisati pomorsko dobro (sve sukladno geodetskom elaboratu od 10.11.2022. godine).

Slijedom gore navedenog, razvidno je da Društvo ostaje bez zemljišta čija procijenjena vrijednost iznosi 1.312.533,34 kunu, no kako je nova procjena vrijednosti zemljišta veća u odnosu na onu iz 2018. godine za iznos od 1.394.702,33 kuna, Društvo ne mora provoditi usklađenje odnosno umanjenje vrijednosti zemljišta. Kako je istodobno pokrenut 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, ne planira se u poslovnim knjigama evidentirati povećanje vrijednosti zemljišta za preostalu razliku u iznosu od 82.168,99 kuna.

Tablica 2 Usporedni pregled podataka iz Bilance stanja za razdoblje 2018. - 2022. (u kn)

NAZIV	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>362.155.491</b>	<b>361.437.803</b>	<b>360.720.114</b>	<b>360.002.426</b>	<b>359.254.504</b>
Materijalna imovina	362.155.491	361.437.803	360.720.114	360.002.426	359.254.504
<b>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>62.835</b>	<b>232.538</b>	<b>98.986</b>	<b>195.925</b>	<b>116.016</b>
POTRAŽIVANJA	62.835	73.554	45.634	26.224	23.665
Ostala kratkotr. potraž.	62.835	62.835	0	0	0
Potraživanja od kupaca	0	10.719	12.181	19.456	22.304
Potraživanja od države	0		33.453	6.768	1.361
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	0	158.984	53.352	169.701	92.351
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>362.218.326</b>	<b>361.670.341</b>	<b>360.819.100</b>	<b>360.198.351</b>	<b>359.370.520</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>172.659.899</b>	<b>154.388.565</b>	<b>327.511.572</b>	<b>326.866.499</b>	<b>326.440.955</b>
TEMELJNI KAPITAL	148.500.000	148.500.000	296.615.600	296.615.600	296.615.600
REVALORIZACIJSKE REZERVE	282.882.387	263.037.902	288.088.741	287.477.345	286.865.950
ZADRŽANA DOBIT	0	557.049	557.049	611.395	611.395
PRENESENI GUBITAK	-258.063.727	-258.722.489	-257.149.336	-257.192.769	-257.226.446
DOBIT/GUBITAK POSLOVNE G.	-658.761	1.016.103	-600.482	-645.073	-425.544
<b>REZERVIRANJA</b>	<b>912.660</b>	<b>912.660</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>	<b>31.941.927</b>	<b>31.873.994</b>
Odgođena porezna obveza	38.574.871	57.740.027	32.009.860	31.941.927	31.873994
<b>KRA TKOROČNE OBVEZE</b>	<b>150.070.896</b>	<b>147.629.089</b>	<b>385.008</b>	<b>477.265</b>	<b>142.911</b>
Ostale kratkoročne obveze	150.070.896	147.629.089	385.008	477.265	142.911
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>362.218.326</b>	<b>361.670.341</b>	<b>360.819.100</b>	<b>360.198.351</b>	<b>359.370.520</b>

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

Društvo je u razdoblju od 2019. do 2023. godine obavljalo djelatnost iznajmljivanja svojih nekretnina, temeljem sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora i zemljišta s pravnim osobama, te je s iste osnove iskazano potraživanje od kupaca u istim godinama.

Stanje sredstava na računu sa stanjem na dan 31.12.2022. godine iznosi 92.351 kuna.

### 3.2. Plan prihoda i rashoda za 2024. godinu

Projekcija financijskog plana Društva za 2024. godinu zasnovana je na osnovu procjene ostvarenja rezultata poslovanja u 2023. godini, planiranim aktivnostima te predviđanjima u poslovanju tijekom 2024. 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 2024. godini u Eurima te usporedba planiranih vrijednosti s procijenjenim prihodima i rashodima u 2022. godini (u Eurima).

Tablica 3. Pregled planiranih prihoda i rashoda za 2024. godinu

- U EUR-ima

NAZIV	Procjena 2023	Plan 2024	Indeks
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>91.184</b>	<b>88.560</b>	<b>97</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	90.384	87.710	97
Ostali poslovni prihodi	800	850	106
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>129.404</b>	<b>130.279</b>	<b>101</b>
Materijalni troškovi	1.500,00	1.800,00	120
Troškovi osoblja	0	0	0
Amortizacija	99.904	99.904	100
Ostali troškovi	28.000	28.575	102
Ostali poslovni rashodi	0	0	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prihodi s osnove kamata	0	0	0
<b>FINANCIJSKI RAHODI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi	0	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>91.184</b>	<b>88.560</b>	<b>97</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>129.404</b>	<b>130.279</b>	<b>101</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-38.220</b>	<b>-41.719</b>	<b>109</b>

Ukupni prihodi Društva za 2024. godinu planirani su u iznosu od 88.560 €, a u cijelosti odnose na poslovne prihode, i manji su za 3% u odnosu na procijenjene prihode u 2023. godini.

Ukupni poslovni prihodi odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora (društvo ostvaruje isključivo prihode od iznajmljivanja svojih nekretnina) i predviđa se njihovo smanjenje za 2.624 €. Navedeno smanjenje u odnosu na 2023. godinu u cijelosti je rezultat raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora na k.č. 685/7 k.o. Šibenik.

Ukupni rashodi društva planirani su u iznosu od 130.279 €, a u cijelosti se odnose na poslove rashode, i veći su za 1% u odnosu na procijenjenu 2023. godinu.

Rashodi poslovanja bilježe povećanje za 875 €, 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 1.800 € i u cijelosti se planiraju za troškove energije. U odnosu na procijenjene rashode u 2023. godini bilježi se povećanje materijalnih troškova u 2024. godini za 300 €, i to prvenstveno zbog predviđenog rasta cijena električne energije.

U 2024. godini Društvo ne planira zapošljavati djelatnike.

Troškovi amortizacije za 2024. godinu planiraju se u iznosu od 99.904 €, odnosno isti su kao i u 2023. godini, od čega se 9.741 € odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine, a 90.163 € na amortizaciju revaloriziranog dijela dugotrajne imovine.

Ostali troškovi planirani su u iznosu od 28.575 € i odnose se na intelektualne i osobne usluge (troškove drugog dohotka, knjigovodstvene usluge, ostale intelektualne usluge) te troškove komunalnih usluga.

U okviru ostalih troškova planirani se sljedeći troškovi:

- troškovi drugog dohotka (naknade članovima Nadzornog odbor, članu Uprave koji obavlja dužnost bez zasnivanja radnog odnosa i stručnjaku za javnu nabavu) u iznosu od 15.654 €,
- knjigovodstvene usluge u iznosu od 2.278 €,
- troškovi ostalih vanjskih usluga u iznosu od 10.000 € (pretpostavlja se da će Društvo imati troškove s osnove objave međunarodnog javnog natječaja za intelektualne usluge koje nisu pokrivene grant tehničkom pomoći od strane EBRD-a),
- troškove komunalnih usluga u iznosu od 338 € te
- bankovne usluge i troškovi platnog prometa u iznosu od 305 €.

Slijedom gore navedenog u 2024. godini planira se gubitak prije oporezivanja u iznosu od 41.719 €, odnosno povećanje gubitka u odnosu na procijenjenu 2023. godinu za 9%.

#### 4. ZAKLJUČAK

Predočenim planom poslovanja naznačene su glavne smjernice poslovanja trgovačkog društva Batižele d.o.o. u 2024. godini.

Sukladno svojoj misiji i viziji Društvo nastavlja tijekom 2024. 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 je osigurao grant tehničku potporu, objavom međunarodnog javnog natječaja Razvojni projekt Batižele kreće prema sljedećem važnom koraku koji bi u konačnici trebao privući visoko kreditno sposobne ulagače ili investicijski konzorcij, odnosno koji bi omogućio početak konkretnih građevinskih aktivnosti na lokaciji Batižele. Odabir najboljeg investitora te potpisivanja partnerskog ugovora s odabranim investitorom planira se u drugom polugodištu 2024. godine.

Financijski gledano, u skladu s definiranim ciljevima i provedbenim aktivnostima, Društvo planira u 2024. godini ostvariti ukupne prihode u iznosu od 88.560 € te ukupne rashode u iznosu od 130.279 €, odnosno planira se bruto gubitak u iznosu od 41.719 €.

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

DIREKTORICA

Nina Kursar

