

**BATIŽELE D.O.O. DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA**  
TRG PALIH BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA 1, ŠIBENIK

---

***GODIŠNJI PLAN POSLOVANJA***

***ZA 2025. GODINU***

---

Šibenik, studeni 2024. 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 iznosio je 296.615.600,00 kuna, a sastojao 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.

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:

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

Razlika između ukupno iskazanog prenesenog gubitaka i iznosa za koji je smanjen temeljni kapital Društva, u iznosu od 47.494,17 €, pokrila se tijekom 2024. godine iz zadržanog dobitka oblikovanog iz revalorizacijske rezerve.

Prema katastarskim izvacima zona Batižele sadrži 59 katastarskih parcela, upisanih u 5 zemljišnih izvadaka (br. ul. 3492, 8900, 8901, 8902 i 8903), sve u katastarskoj općini Šibenik, ukupne površine 221 697 m<sup>2</sup>. U odnosu na 2023. godinu razvidno je da se površina zone smanjila za 2.935 m<sup>2</sup>, što je rezultat upisa granice pomorskog dobra unutar zone u zemljišne knjige.

Kako su tijekom 2023. godine izvršene planirane aktivnosti vezano uz granicu luke nautičkog turizma te ispravak granice luke otvorene za javni promet, nakon provedbe geodetskih elaborata u zemljišnim i katastarskim knjigama smanjit će se obuhvat zone za dodatnih 815 m<sup>2</sup>, odnosno 76 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 gospodarara
- 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 2024. 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 2024. 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 prioritete 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 ha.

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 prioritete 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 kojem razdoblju su održani 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. Tako je dogovoreno je da će EBRD angažirati stranu neovisnu međunarodno priznatu konzultantsku kuću za provođenje novih i ažurnih analiza vezano uz kvalitetu zemljišta.

Početkom 2023. godine EBRD je angažirao 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.

Tijekom prvog polugodišta 2023. godine konzultanti su u suradnji s Upravom društva izradili konačne verzije pravnog, tehničkog, ekonomskog dosjea i sveobuhvatnog financijskog modela, a krajem lipnja 2023. godine izrađen je 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, koja je potvrđena dana 21. studenog 2023. godine od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Šibenika. 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.

Početkom prosinca 2023. godine prijedlog Međunarodnog javnog natječaja - Poziva za iskaz interesa, zajedno sa svim pripadajućim prilogima 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.

Početkom 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.

Istodobno, 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.

### 3. FINANCIJSKI PLAN

#### 3.1. Financijski pokazatelji poslovanja u razdoblju od 2018-2023. godine

U nastavku se daje usporedni pregled informacija o realiziranim prihodima i rashodima te bilanca stanja za razdoblje od 2018-2023. 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 2019. godini ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 399.993 eura, od čega se 22.649 eura odnosilo na poslovne prihode (prihode od zakupa poslovnih prostora), a 377.344 eura 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 319.111 eura i obveze prema Vladi RH (zatvaranje Decometala – valutna klauzula) otpisom 58.230 eura (tečajna razlika).

Tablica 1. Usporedni pregled podataka iz Računa dobiti i gubitka za razdoblje 2018.-2023.

NAZIV	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>9.224</b>	<b>22.649</b>	<b>20.258</b>	<b>20.753</b>	<b>63.677</b>	<b>91.065</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	9.224	22.371	20.258	20.753	63.453	90.003
Ostali poslovni prihodi	0	279	0	0	224	1.062
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>54.550</b>	<b>254.722</b>	<b>116.184</b>	<b>115.385</b>	<b>127.566</b>	<b>127.912</b>
Materijalni troškovi	831	924	4.061	1.449	1.630	1.453
Troškovi osoblja	0	0	0	0	0	0
Amortizacija	5.265	95.254	95.254	95.254	99.903	99.983
Ostali troškovi	48.454	16.857	16.870	18.683	26.033	26.476
Ostali poslovni rashodi	0	141.688	0	0	0	0
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>40.828</b>	<b>377.344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prihodi s osnove kamata	0	0	0	0	0	0
Ostali financijski prihodi	40.828	377.344	0	0	0	0
<b>FINANCIJSKI RAHODI</b>	<b>82.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Rashodi s osnove kam. i sl.rashodi	0	0	0	0	3	1
Tečajne razlike i drugi rashodi	82.935	0	0	0	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>50.052</b>	<b>399.993</b>	<b>20.258</b>	<b>20.753</b>	<b>63.677</b>	<b>91.065</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>137.484</b>	<b>254.722</b>	<b>116.185</b>	<b>115.385</b>	<b>127.569</b>	<b>127.913</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-87.433</b>	<b>145.271</b>	<b>-95.927</b>	<b>-94.632</b>	<b>-63.892</b>	<b>-36.848</b>
<b>POREZ NA DOBIT</b>	<b>0</b>	<b>10.411</b>	<b>16.229</b>	<b>9.016</b>	<b>7.413</b>	<b>3.684</b>
<b>DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-87.433</b>	<b>134.860</b>	<b>-79.698</b>	<b>-85.616</b>	<b>-56.479</b>	<b>-33.164</b>

Ukupni rashodi u 2019. godini ostvareni su u iznosu od 254.722 eura (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 141.688 eura. 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 52.149 eura (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 89.513 eura.

Od 2020. godine društvo ostvaruje samo poslovne prihode od redovne djelatnosti (zakupa poslovnih prostora) i isti se kontinuirano povećavaju. U poslovnoj 2023. godini isti su iznosili 91.065 eura i bilježe značajni rast u odnosu na 2020. godinu za 350%, odnosno 70.807 eura, a što je rezultat ostvarenja prihoda s osnove davanja u zakup nekretnine na k.č. 685/29 k.o. Šibenik.

U razdoblju od 2020. do 2023. godine ukupni rashodi gotovo u cijelosti se odnose na poslovne rashode. Ukupni rashodi u 2023. godini iznosili su 127.913 eura (od čega se iznos od 1 eura odnosio na financijske rashode, a preostali iznos na poslovne rashode). U odnosu na poslovnu 2020. godinu bilježi se rast rashoda u 2023. godini za 11.728 eura, odnosno za 10%.

U strukturi poslovnih rashoda u 2023. godini najznačajnija stavka se odnosila na amortizaciju (iznos od 99.983 eura) te ostale troškove (iznos od 26.476 eura).

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 2020. godinu bilježe porast za 56,94%, 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 19.709.337 eura, odnosno od 2020. godine 39.367.655 eura.

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 19.658.318 eura. Nakon povećanja temeljnog kapitala uz Grad Šibenik vlasnici poslovnih udjela društva postali su dotadašnji vjerovnici, i to Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost te Hrvatske vode.

Kratkoročne obveze tijekom godina konstantno se smanjuju i sa stanjem na dan 31.12.2023. godine iskazane su u iznosu od 8.385 eura, a odnose se na obveze s osnove poreza, doprinosa i sličnih davanja u iznosu od 7.278 eura, obveze s osnove ugovora o djelu (iznos od 796 eura) te ostale obveze prema dobavljačima (iznos od 311 eura).

Provedenom podjelom TEF-a na društvo Batižele d.o.o. prenesena je imovina u iznosu od 47.169.935 eura (zemljište u iznosu od 47.113.758 eura i građevinski objekti u iznosu od 56.177 eura). 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.

Tablica 2 Usporedni pregled podataka iz Bilance stanja za razdoblje 2018. - 2023. (u €)

NAZIV	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>48.066.294</b>	<b>47.971.040</b>	<b>47.875.787</b>	<b>47.780.533</b>	<b>47.681.267</b>	<b>47.581.284</b>
Materijalna imovina	48.066.294	47.971.040	47.875.787	47.780.533	47.681.267	47.581.284
<b>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>8.340</b>	<b>30.863</b>	<b>13.138</b>	<b>26.004</b>	<b>15.398</b>	<b>62.618</b>
POTRAŽIVANJA	8.340	9.762	6.057	3.481	3.141	8.878
Ostala kratkotr. potraž.	8.340	8.340	0	0	0	0
Potraživanja od kupaca	0	1.423	1.617	2.582	2.960	8.835
Potraživanja od države	0	0	4.440	898	181	43
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	0	21.101	7.081	22.523	12.257	53.740
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>48.074.633</b>	<b>48.001.903</b>	<b>47.888.924</b>	<b>47.806.537</b>	<b>47.696.665</b>	<b>47.643.902</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>22.915.907</b>	<b>20.490.884</b>	<b>43.468.256</b>	<b>43.382.640</b>	<b>43.326.160</b>	<b>43.292.997</b>
TEMELJNI KAPITAL	19.709.337	19.709.337	39.367.655	39.367.655	39.367.655	39.367.655
REVALORIZACIJSKE REZERVE	37.544.945	34.911.129	38.235.947	38.154.801	38.073.655	37.992.508
ZADRŽANA DOBIT	0	73.933	73.933	81.146	81.146	81.146
PRENESENI GUBITAK	-34.250.943	-34.338.375	-34.129.582	-34.135.347	-34.139.816	34.115.149
DOBIT/GUBITAK POSL. G.	-87.433	134.860	-79.698	-85.616	-56.479	33.164
<b>REZERVIRANJA</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>	<b>121.131</b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>5.119.765</b>	<b>7.663.419</b>	<b>4.248.439</b>	<b>4.239.422</b>	<b>4.230.406</b>	<b>4.221.390</b>
Odgođena porezna obveza	5.119.765	7.663.419	4.248.439	4.239.422	4.230.406	4.221.390
<b>KRA TKOROČNE OBVEZE</b>	<b>19.917.831</b>	<b>19.593.747</b>	<b>51.099</b>	<b>63.344</b>	<b>18.968</b>	<b>8.385</b>
Ostale kratkoročne obveze	19.917.831	19.593.747	51.099	63.344	18.968	8.385
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>48.074.633</b>	<b>48.001.903</b>	<b>47.888.924</b>	<b>47.806.537</b>	<b>47.696.665</b>	<b>47.643.902</b>

U razdoblju od 2019. do 2023. godine, korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije, iznos realizirane revalorizacijske rezerve od 73.933 eura, odnosno 81.146 eura (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 185.109 eura.

No isto povećanje nije se proknjižilo u poslovnim knjigama kao vrijednosno usklađenje zemljišta, jer je bio u tijeku postupak upisa 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 174.203 eura, na ime pomorskog dobra (sve sukladno geodetskom elaboratu od 10.11.2022. godine).

Kako je istodobno pokrenut i postupak utvrđivanja granice luke posebne namjene - luke nautičkog turizma, a koji postupak će rezultirati ispisom vlasništva dodatne površine od cca 815 m<sup>2</sup> s društva Batižele na ime pomorskog dobra, ne planira se u poslovnim knjigama evidentirati povećanje vrijednosti zemljišta za preostalu razliku u iznosu od 10.906 eura.

U samom postupku podjele Društvo je preuzelo rezervacije u ukupnom iznosu od 121.131 eura 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 31.12.2023. godine iznosilo je 53.740 eura.

### 3.2. Plan prihoda i rashoda za 2025. godinu

Projekcija financijskog plana Društva za 2025. godinu zasnovana je na osnovu procjene ostvarenja rezultata poslovanja u 2024. godini, planiranim aktivnostima te predviđanjima u poslovanju tijekom 2025. 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 2025. godini u eurima te usporedba planiranih vrijednosti s procijenjenim приходima i rashodima u 2024. godini.

Ukupni prihodi Društva za 2025. godinu planirani su u iznosu od 97.500 €, a u cijelosti odnose na poslovne prihode, i neznatno su viši u odnosu na procijenjene prihode za 2024. godinu.

Ukupni poslovni prihodi odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora (društvo ostvaruje isključivo prihode od iznajmljivanja svojih nekretnina). Trenutno je na snazi pet ugovora o zakupu, i to:

- Ugovor o zakupu s **Domom zdravlja Šibenik**, sklopljen dana 31. prosinca 2018. godine na neodređeno vrijeme, za zgradu koja se nalazi na čestici broj 685/7,
- Ugovor o zakupu s **DVD-om Šibenik**, sklopljen dana 09. siječnja 2018. godine na neodređeno vrijeme, za dio zgrade koja se nalazi na čestici broj 685/7,

- Ugovor o zakupu s **Vatrogasnom zajednicom Šibensko-kninske županije**, sklopljen 09. siječnja 2019. godine na neodređeno vrijeme, za dio zgrade koja se nalazi na čestici broj 685/7,
- Ugovor o zakupu s društvom **Zeleni val d.o.o.**, sklopljen dana 27. veljače 2024. godine na godinu dana, za česticu broj 685/1 koja se koristi kao poligon za vožnju te
- Ugovor o zakupu s **Gradom Šibenikom**, sklopljen dana 14. svibnja 2024. godine na godinu dana, za zgradu koja se nalazi na čestici broj 685/29.

Pored gore navedenih ugovora Društvo planira tijekom 2025. godine sklopiti ugovor o zakupu zemljišta s društvom **Gradski parking d.o.o.** na rok od 6 mjeseci te obnoviti ugovore s društvom **Zeleni val d.o.o.** i **Gradom Šibenikom**.

Ukupni rashodi društva planirani su u iznosu od 14.433 €, a u cijelosti se odnose na poslove rashode, i veći su za 9% u odnosu na procijenjenu 2024. godinu.

Rashodi poslovanja bilježe povećanje za 12.100 €, a obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, ostale troškove te ostale poslovne rashode.

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

- U EUR-ima

NAZIV	Procjena 2024	Plan 2025	Indeks
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>97.150</b>	<b>97.500</b>	<b>100</b>
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	96.640	97.000	100
Ostali poslovni prihodi	510	500	98
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>129.333</b>	<b>141.433</b>	<b>109</b>
Materijalni troškovi	650	1.200	185
Troškovi osoblja	0	0	0
Amortizacija	99.983	99.983	100
Ostali troškovi	28.700	40.250	140
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>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rashodi s osnove kamata i sl. rashodi	14	0	0
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>97.150</b>	<b>97.500</b>	<b>100</b>
<b>UKUPNO RASHODI</b>	<b>129.347</b>	<b>141.433</b>	<b>109</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-32.197</b>	<b>-43.933</b>	<b>136</b>

U nastavku slijedi prikaz pojedinih skupina troškova unutar rashoda poslovanja.

Materijalni troškovi planirani su u iznosu od 1.200 € i u cijelosti se planiraju za troškove energije. U odnosu na procijenjene rashode u 2024. godini bilježi se povećanje materijalnih troškova u 2025. godini za 550 €, i to prvenstveno zbog predviđenog rasta cijena električne energije.

U 2025. godini Društvo ne planira zapošljavati djelatnike.

Troškovi amortizacije za 2025. godinu planiraju se u iznosu od 99.983 €, odnosno isti su kao i u 2024. godini, od čega se 9.820 € odnosi na amortizaciju zasnovanu na izvornom trošku imovine, a 90.163 € na amortizaciju revaloriziranog dijela dugotrajne imovine.

Ostali troškovi planirani su u iznosu od 40.250 € i odnose se na zakup opreme, troškove oglašavanja, 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 21.650 €,
- knjigovodstvene usluge u iznosu od 2.588 €,
- troškovi ostalih vanjskih usluga u iznosu od 15.160 € (ukoliko Društvo donese odluku o ponavljanju međunarodnog javnog natječaja pretpostavlja se da će Društvo imati troškove s osnove objave međunarodnog javnog natječaja - oglašavanje, najam VDR-a te intelektualne usluge),
- troškove komunalnih usluga u iznosu od 352 € te
- bankovne usluge i troškovi platnog prometa u iznosu od 500 €.

Slijedom gore navedenog u 2025. godini planira se gubitak prije oporezivanja u iznosu od 43.933 €, odnosno povećanje gubitka u odnosu na procijenjenu 2024. godinu za 36%.

S obzirom da će Društvo istodobno korištenjem odnosno uporabom imovine i obračunom amortizacije ostvariti dobitak oblikovan iz realizirane revalorizacijske pričuve u iznosu od 81.146 €, gore navedeni gubitak u cijelosti će se pokriti iz zadržanog dobitka.

#### 4. ZAKLJUČAK

Predočenim planom poslovanja naznačene su glavne smjernice poslovanja trgovačkog društva Batižele d.o.o. u 2025. godini.

Sukladno svojoj misiji i viziji Društvo nastavlja tijekom 2025. 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, nakon što na objavljeni međunarodni javni natječaj u 2024. godini nije zaprimljena niti jedna obvezujuća ponuda, pristupilo se sveobuhvatnoj analizi tržišta, kao i preispitivanju svih ključnih faktori u samoj natječajnoj dokumentaciji, kako bi se definirale i mapirale 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. Pri donošenju odluke Društvo će se voditi 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.

Financijski gledano, u skladu s definiranim ciljevima i provedbenim aktivnostima, Društvo planira u 2025. godini ostvariti ukupne prihode u iznosu od 97.500 € te ukupne rashode u iznosu od 141.433 €, odnosno planira se bruto gubitak u iznosu od 43.933 €, koji će se u cijelosti pokriti iz zadržanog dobitka oblikovanog iz realizirane revalorizacijske pričuve.

DIREKTORICA

Nina Kursar

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