

INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR

PLANA POSLOVANJA ZA 2014. GODINU

Bakar, studeni 2013.god.

U prijedlogu poslovnog plana za 2014. godinu sačinjene su slijedeće projekcije:

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU I IZGRADNJU

- 1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema
- 1.2. Priprema tehničke dokumentacije
- 1.3. Građenje – infrastruktura
- 1.4. Ostala ulaganja

2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

II. REALIZACIJA ZEMLJIŠTA (NAJAM I PRODAJA PLATOVA)

III. PRIHODI DRUŠTVA

IV. RASHODI DRUŠTVA

V. RAČUN DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA

VI. PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA

UVOD

Poslovnim planom za 2014. godinu predviđa se slijedeći rezultat poslovanja:

- ukupni prihod od 7.370.000 kuna,
- ukupni rashod od 6.840.000 kuna
- bruto dobit od 530.000 kuna.

Planom poslovanja za 2014. god. planira se nastavak svih pripremnih investicijskih aktivnosti iz prethodne godine, te ulaganja u daljnju izgradnju industrijske zone.

Plan sadrži slijedeće važnije pretpostavke i aktivnosti:

- tijekom 2014. godine nastavlja se ulaganje u pripremu zemljišta za građenje (otkup zemljišta, izrada projektne dokumentacije za ravnanje platoa i izgradnju sabirnih cesta za platoe s kompletnom pripadajućom infrastrukturom, pridobivanje lokacijskih dozvola i potvrda za građenje)
- izgradnja (niveliranje, ravnanje) platoa, izgradnja cesta, infrastrukture planira se na bazi budućih prihoda a u skladu s dinamikom pridobivanja potrebnih dozvola za gradnju
- rashodi Industrijska zone d.o.o. će biti zadržani na razini troškova prethodne godine

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU I IZGRADNJU

1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema

(u kn bez lipa)

Opis ulaganja		Plan 2014.g.		
		Površina m ²	Cijena s porezom €/m ²	Iznos Kn
1.	Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (radna zona R-29 i R-27)	17.000	31,50	4.070.000
	Ukupno	17.000		4.070.000

Tablica 1. PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA

Otkup zemljišta vrši se zbog daljnje izgradnje platoa i stavljanja istih u funkciju. Za otkup zemljišta predviđena je svota od 4.070.000 kuna. Otkup zemljišta planira se u skladu s ulaganjima Grada Bakra u izgradnju prometnica i komunalne infrastrukture na području industrijske zone Kukuljanovo.

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

(u kn bez lipa)

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos investicije	Izvršeno	Prijenos u naredno razdoblje	Od toga za 2014.g.
1.	Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za plato E 1.1 i sa izmjenama prema novim visinskim kotama	330.000	207.000	123.000	20.000
2.	Plato F1.- prilazna cesta s infrastrukturom i ravnanje platoa	350.780	249.780	101.000	
3.	Tehnička dokumentacija za niveliranje platoa A3-A8	145.000	125.000	20.000	20.000
4.	Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za platoe B5.2,B5.3, B5.4, B9.1 i ravnanje istih platoa	290.000	260.400	29.600	29.600
5.	Tehnička dokumentacija za izgradnju prilazne ceste s infrastrukturom za plato B6.2 komplet sa spojem na drž. cestu i za platoa B6.2	162.000	112.000	50.000	50.000
6.	D plato - projektna dokumentacija za izgradnju platoa	144.000	98.000	46.000	

7.	C1 ÷ C5 (R 29/I) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900m	180.000	125.000	55.000	
8.	C1 ÷ C5 (R 29/I) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom - početci sabirne ceste C1-C5	125.000	85.000	40.000	
9.	B 7.7 ÷ E 1.1 - tehnička dokumentacija za izradu sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 2.700 m	519.700	227.950	291.750	50.000
10.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u radnoj zoni R29/I	150.000	95.400	54.600	
11.	A 1.3 ÷ A 1.7 – Id.P., GP i Iz.P. za rekonstrukciju i nastavak gradnje sabirne prometnice za platoe A1.3 i A1.7	150.000	119.000	31.000	31.000
12.	B platoi (R 29/I) – Id.P., GP i Iz.P. za sabirnu prometnicu L = 280 m, ST i PP vodovod, O i F kanalizacija, TK i predviđeni koridor za plin i elektroinstalacije za prometnicu u R 29/I (ovisno o ishodu sudskog spora)	250.000		250.000	50.000
	UKUPNO	2.796.480	1.704.530	1.091.950	250.600

Tablica 2. PLAN ULAGANJA U TEHNIČKU-PROJEKTNU DOKUMENTACIJU

U poslovne aktivnosti za 2014. godinu prenosi se i dovršenje pojedinih projekata koji su ugovoreni i započeti u ranijem razdoblju, odnosno nastavak istih.

Objašnjenje pozicija

1. Plato i cesta E1.1.

Idejni projekt za plato i cestu E1.1. predan je dana 22.09.2008. u županijski Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša radi dobivanja lokacijske dozvole. Dozvolu još nismo dobili. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju a investicija se namjerava nastaviti 2014. godine.

2. Plato F1

Lokacijska dozvola i parcelacijski elaborat se ishodio ali se zbog rješavanja imovinsko-pravne problematike s tvrtkom „Luka Rijeka“ d.d.; nastavak investicije prolongira do rješenja navedenog problema.

3. Niveliranje platoa A3-A8

Nakon izgradnje sabirne prometnice dužine 700 metara za platoe oznake A3, A4, A5, A6, A7 i A8, pokrenut je postupak izrade kompletne tehničke dokumentacije za izgradnju /ravnanje/ navedenih platoa. Ukupna površina svih platoa je 23 ha i postupno se projektiraju platoi kod kojih je riješeno imovinsko-pravno pitanje. Tako je tvrtka Prometis d.o.o. Zagreb, za sada projektirala plato A3 i A5, te je za njih pokrenut postupak dobivanja odgovarajućih dozvola. Za plato A4 treba predvidjeti 20.000 kn.

4. B 5.2; B5.3; B5.4 i B9.1

Dobivena lokacijska dozvola, čeka se provedba parcelacije i slijedi izrada glavnog projekta.

5. B 6.2 – plato, cesta do platoa i infrastruktura do D40

Ishodila se lokacijska dozvola za početnu fazu tj. izgradnju infrastrukture u županijskoj cesti potrebne za plato B 6.2, izrađen je glavni projekt i podnosi se zahtjev za potvrdu glavnog projekta.

6. D plato – ravnanje

Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju a investicija se namjerava nastaviti 2015. godine.

7. C1-C5 – cesta u RZ R29

Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju a investicija se namjerava nastaviti 2015. godine.

8. Rekonstrukcija postojeće ceste do ceste za platoe C1-C5

Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju a investicija se namjerava nastaviti 2015. godine.

9. B7.7 – E1.1

Izrađen idejni projekt, dobivena je lokacijska dozvola i u tijeku je parcelacija. Po provedbi parcelacije slijedi izvlaštenje i potvrda glavnog projekta.

10. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda

Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju a investicija se namjerava nastaviti 2015. godine.

11. A 1.3 – A 1.7

Dobivena lokacijska dozvola, u tijeku je parcelacija.

12. B platoi (R 29/I)

U radnoj zoni R 29/I već duže vrijeme je prisutan problem B platoa koji se prostiru na površini od cca 40.000 m² a opterećeni su sudskim sporom na 1/20 vlasništva. Kako je sudski spor već duže u postupku, mogućim okončanjem spora u 2014. godini, aktivirati će se sredstva u visini od 250.000 kn na način da će se pokrenuti postupak javne nabave za izradu idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za izgradnju prometnice s kompletnom infrastrukturom dužine 280 m.

1.3. Građenje – građevinski objekti, platoi i infrastruktura

(u kn bez lipa)

Opis investicije		Plan 2014.g.
1.	Plato A3 – izgradnja /niveliranje/ platoa ukupne veličine 2,8 ha	2.000.000
2.	Plato B6.2 – izgradnja /niveliranje/ platoa ukupne veličine 2,5 ha	1.800.000
3.	Uređenje zone (hortikultura)	200.000
UKUPNO		4.000.000

Tablica 3. ULAGANJA U IZGRADNJU

1.3.1. Građenje – objašnjenje pozicija

1. Izgradnja /ravnanje/ platoa A3 površine cca 2,8 ha

Nakon dobivenih potrebnih odobrenja, u 2014.god. pristupit će se izgradnji platoa A3 u radnoj zoni R27 planirane ukupne vrijednosti od 2.500.000,00 kn, od čega će se u 2014.g. uložiti 2.000.000,00 kn.

2. Izgradnja /ravnanje/ platoa B6.2

Grad Bakar će u 2014. godinu izgraditi komunalnu infrastrukturu za plato B6.2. a Industrijska zona d.o.o. će pristupiti ravnanju, odnosno izgradnji platoa površine cca 2,5 ha, planirane ukupne vrijednosti od cca 2.400.000,00 kn, a u 2014.g. predviđa se investirati iznos od 1.800.000,00 kn.

3. Uređenje zone

Tijekom prethodnih godina intenzivno se ulagalo u uljepšavanje odnosno hortikulturno uređenje zone, a tijekom naredne godine se planira nastavak takvih aktivnosti.

1.3.2. Izgradnja infrastrukture u ime i za račun Grada Bakra

Tijekom 2014. godine Industrijska zona planira voditi izgradnju sljedećih komunalnih objekata u ime i za račun Grada Bakra:

(u kn bez lipa)

Opis investicije		Plan 2014.g.
1.	Izgradnja prilazne ceste s infrastrukturom za plato B6.2 sa spojem na državnu cestu i za platoa B6.2	2.000.000
UKUPNO		2.000.000

Tablica 4. ULAGANJA U IME I ZA RAČUN GRADA BAKRA

1. PROJEKCIJA IZVORA SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

(u kn bez lipa)

R. br.	Opis	Plan 2014.
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	8.320.200
1.1.	Ulaganja u otkup zemljišta i imovinsko pravnu pripremu	4.070.200
1.2.	Ulaganja u projektnu dokumentaciju	250.000
1.3.	Ulaganja u izgradnju platoa i uređenje Zone	4.000.000
2.	Izvori sredstava - ukupno	8.320.200
2.1.	Naplata prihoda od prodaje građevinskih platoa	8.320.200

Tablica 5. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

Za realizaciju predloženih aktivnosti za 2014. godinu društvo će koristiti vlastita sredstva ostvarena od prodaje izgrađenih radnih platoa.

II. PRODAJA GRAĐEVINSKIH PLATOA

(u kn bez lipa)

	Opis nekretnine	Plan 2014.g.		
		Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn
1.	Uređeno građevinsko zemljište u zoni R-27	12.000	80,00	7.300.000
	Ukupno	12.000		7.300.000

Tablica 6. PRODAJA PLATOA

Tijekom 2014.godine društvo planira staviti u funkciju novih 12.000 m² zemljišta – izgrađenih platoa, te ostvariti prihode od prodaje od 7.300.000 kuna računajući po početnoj prodajnoj cijeni utvrđenoj cjenikom za 2014. godinu.

Za kupoprodajne ugovore koji će se zaključiti u 2014. godini predviđa se jednokratno plaćanje kako bi se akumulirala sredstva za investicijske aktivnosti društva.

III. PRIHODI DRUŠTVA

Sukladno navedenim investicijskim aktivnostima planiraju se ukupni prihodi u iznosu od 7.370.000 kn. u 2014. godini, što je znatno manje nego prethodne godine. Međutim naplata prihoda koji su evidentirani u 2013. godini slijedi i u 2014. godini zbog ugovorene obročne

naplate, te će se na taj način ostvariti dovoljno sredstava za planirana ulaganja, kao i za tekuće rashode.

(u kn bez lipa)

R. br.	VRSTA PRIHODA	Plan 2013.g.	Plan 2014.g.	Indeks
1	2	3	4	5
1.	Poslovni prihodi			
1.1.	Prihodi od usluga nadzora i konzaltinga	50.000	50.000	100
1.2.	Prihodi od najмова	1.050.000	1.440.000	137
1.3.	Ostali poslovni prihodi	500.000	500.000	100
1.4.	Neto prihod od prodaje zemljišta i platoa	16.000.000	4.780.000	30
	UKUPNO (1.)	17.600.000	6.770.000	38
2.	Financijski prihodi			
2.1.	Prihodi od kamata i ostali financijski prihodi	100.000	600.000	600
	UKUPNO (2.)	100.000	600.000	600
	UKUPNI PRIHODI	17.700.000	7.370.000	42

Tablica 7. PRIHODI DRUŠTVA

Poslovni prihodi Društva planirani su temeljem predviđenih aktivnosti poslovanja. Najznačajnija stavka planiranih prihoda u 2014. godini je prihod od prodaje zemljišta (Tablica 6.) koji se u poslovnim knjigama iskazuje na neto osnovi odnosno kao razlika između nabavne (knjigovodstvene) vrijednosti imovine i ugovorene kupoprodajne cijene. Povećanje prihoda od najмова predviđeno je na temelju procjene da će u 2014.godini biti iznajmljeni svi poslovni prostori u poslovnoj zgradi. Prihodi od kamata se odnose se na ugovorne kamate obračunate po kupoprodajnim ugovorima za zemljište.

IV. RASHODI DRUŠTVA

Troškovi poslovanja planirani su prema ostvarenim troškovima u razdoblju I-IX 2013.godine i procjeni poslovanja do kraja 2013.godine.

(u kn bez lipa)

R.br.	VRSTA RASHODA	Plan 2013.	Plan 2014.	Indeks
1	2	3	4	5
1.	POSLOVNI RASHODI	5.000.000	5.340.000	107
1.1.	Materijalni troškovi (i usluga)	1.320.000	1.530.000	116
1.2.	Troškovi osoblja	1.790.000	1.790.000	100
1.3.	Amortizacija	650.000	820.000	126
1.4.	Ostali troškovi poslovanja	740.000	700.000	95

1.5.	Rezerviranja za potencijalne gubitke (po sudskim sporovima i rješenjima državne uprave)	500.000	500.000	100
2.	FINANCIJSKI RASHODI	900.000	1.000.000	111
2.1.	Trošak kamata i valutne klauzule	900.000	1.000.000	111
3.	OSTALI I IZVANREDNI RASHODI	1.000.000	500.000	50
3.1.	Rashodi dugotrajne materijalne imovine - izvlaštenja	1.000.000	500.000	50
	UKUPNI RASHODI	6.900.000	6.840.000	99

Tablica 8. RASHODI DRUŠTVA

Ukupni troškovi planirani za 2014. godinu su na nivou prošle godine s manjim odstupanjima osim troškova vezanih za održavanje poslovne zgrade, te troškova kamata za kredite. Prosječne bruto plaće radnika ostat će na nivou 2013.godine. Obračun amortizacije planira se dio visine porezno priznatih zakonskih stopa.

Rashodi dugotrajne imovine predviđeni u iznosu od 500.000 kuna odnose se na izvlaštenja za ceste, te za eventualna poništenja eksproprijacije po okončanju sudskih sporova.

V. RAČUN DOBITI I GUBITKA I REZULTAT POSLOVANJA

Temeljem predviđenih prihoda i rashoda Društva za 2014. godinu sastavljena je projekcija Računa dobiti i gubitka, te rezultata poslovanja za 2014.godinu

(u kn bez lipa)

Red.br.	OPIS	Plan 2013.	Plan 2014.	Indeks
1	2	3	4	5(4/3)
I.	POSLOVNI PRIHODI	17.600.000	6.770.000	38
1.	Prihodi od prodaje	1.100.000	1.490.000	135
2.	Ostali poslovni prihodi	16.500.000	5.280.000	32
II.	POSLOVNI RASHODI	6.000.000	5.840.000	97
1.	Promjene vrijednosti zaliha prizvod.u tijeku i gotovih proizvoda			
	Materijalni troškovi	1.320.000	1.530.000	116
2.	a) Troškovi sirovina i materijala	220.000	280.000	127
	b) Troškovi prodane robe			
	c) Ostali vanjski troškovi	1.100.000	1.250.000	114
3.	Troškovi osoblja	1.790.000	1.790.000	100
4.	Amortizacija	650.000	820.000	126
5.	Ostali troškovi	740.000	700.000	95
6.	Vrijednosno usklađenje			
	a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)			
	b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)			

7.	Rezerviranja	500.000	500.000	100
8.	Ostali poslovni rashodi	1.000.000	500.000	50
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	100.000	600.000	600
1.	Kamate, teč.razl.divid. i sl. prih. iz odnosa s povezanim poduzetnicima			
2.	Kamate, teč.razl.divid. i sl. prih. iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	100.000	600.000	600
3.	Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sud. interesa			
4.	Nerealizirani dobitci (prihodi) od fin. imovine			
5.	Ostali financijski prihodi			
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	900.000	1.000.000	111
1.	Kamate, teč.razl.divid. i sl. prih. iz odnosa s povezanim poduzetnicima			
2.	Kamate, teč.razl.divid. i sl. prih. iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	900.000	1.000.000	111
3.	Nerealizirani gubitci (rashodi) financijske imovine			
4.	Ostali financijski rashodi			
V.	IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI			
VI.	IZVANREDNI - OSTALI RASHODI			
VII.	UKUPNI PRIHODI	17.700.000	7.370.000	42
VIII.	UKUPNI RASHODI	6.900.000	6.840.000	99
XI.	FINANCIJSKI REZULTAT	10.800.000	530.000	5

Tablica 9. PROJEKCIJA DOBITI DRUŠTVA

Poslovanjem u 2014. godini planira se ostvariti dobit od 530.000 kuna, a za pokriće troškova, kao i za investicijske programe koristiti će se i sredstva koja se naplaćuju po kupoprodajnim ugovorima iz prethodne godine.

VI. PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA

Projekcija novčanog toka za 2014.g. -prema izravnoj metodi

u kn bez lipa

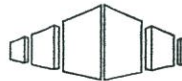
Red.br.	POZICIJA	Plan 2014.g.
	A. POSLOVNE AKTIVNOSTI	
1.1.	Novčani primitci od kupaca usluga- najam i dr.	1.450.000
1.2.	Novčani primitci s osnove povrata PDV-a	200.000
1.3.	Povrat poreza na dobit 2013.g.-reinvestirana dobit	2.300.000
1.4.	Novčani primici ostalih prihoda	500.000
	PRIMICI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	4.450.000
1.5.	Novac isplaćen dobavljačima	1.330.000
1.6.	Troškovi osoblja	1.790.000

1.7.	Bruto ugovori o djelu i isplate nadzornom odboru	160.000
1.8.	Ostali razni troškovi	540.000
1.9.	Plaćanje poreza na dobit 2013.g. i predujma za 2014.g.	2.300.000
1.10.	Plaćanje troškova po sudskim sporovima (rezervirani troškovi)	1.000.000
	IZDACI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	7.120.000
	NETO NOVČANI TOK IZ POSLOVNE AKTIVNOSTI	(2.670.000)
	B. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	
2.1.	Novčani primitci od prodaje platoa (ugovori iz prethodnih g.)	8.640.000
2.2.	Novčani primitci od prodaje zemljišta iz tekuće godine	7.300.000
	PRIMICI IZ INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	15.940.000
2.3.	Novčani izdaci za kupnju zemljišta	4.070.000
2.4.	Novčani izdaci za izgradnju platoa	4.000.000
2.5.	Novčani izdaci za tehničku dokumentaciju	250.000
2.6.	Novčani izdaci za vodnu naknadu (obročno)	270.000
	IZDACI IZ INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	8.590.000
	NETO NOVČANI TOK IZ INVEST. AKTIVNOSTI	7.350.000
	C. FINACIJSKE AKTIVNOSTI	
3.1.	Primitci od kamata	600.000
	PRIMITCI IZ FINACIJSKE AKTIVNOSTI	600.000
3.2.	Otplata dugoročnog kredita HPB	572.000
3.3.	Otplata dugoročnog kredita HBOR	600.000
3.4.	Otplata dugoročnog kredita Erste	1.680.000
3.5.	Otplata revolving kredita Erste (kratkoročni)	2.400.000
	IZDACI IZ FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	5.252.000
	NETO NOVČANI TOK IZ FINACIJSKE AKTIVNOSTI	(4.652.000)
	NETO POVEĆANJE NOVCA (ukupno A+B+C)	28.000

Tablica 10. PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA

U projekciji novčanog toka za 2014. godinu predviđa se da će Društvo u 2014. godini izvršiti reinvestiranje dobiti iz 2013. godine, odnosno povećati temeljni kapital za iznos dobiti 2013. godine.

Direktor:

Zorko Badanjak, dipl.ing.

INDUSTRIJSKA ZONA do.o.
BAKAR, Primorje 39/III