



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR

2. REBALANS PLANA POSLOVANJA ZA 2014. GODINU

Bakar, 1. prosinac 2014. godine

Rebalansom poslovnog plana usklađuju se investicijske aktivnosti društva, te vrši korekcija određenih pozicija prihoda i rashoda.

Rebalans poslovnog plana za 2014.g. odnosi se na slijedeće pozicije:

- 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
 - 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**

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU I IZGRADNJU

1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema

| Opis ulaganja | | Plan 2014.g. | | Rebalans | |
|---------------|---|-------------------------|------------------|-------------------------|----------|
| | | Površina m ² | Iznos Kn | Površina m ² | Iznos Kn |
| 1. | Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (radna zona R-29 i R-27) | 17.000 | 4.070.000 | 0 | 0 |
| | Ukupno | 17.000 | 4.070.000 | 0 | 0 |

Tablica 1.: Rebalans plana 2014.g. PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA

Planirani otkup zemljišta odgodit će se za 2015. godinu budući da društvo tijekom 2014. godine nije izvršilo planiranu prodaju zemljišta, te ima dovoljno već gotovih građevinskih platoa pripremljenih za prodaju i stavljanje u funkciju. Zbog nedostatak novih kupaca i novih investicija sa novim otkupom društvo će nastaviti u slijedećoj godini.

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

| R. br. | Opis | Ukupna vrijednost projekta | Plan za 2014.g. | Rebalans 2014.g. | Indeks |
|--------|--|----------------------------|-----------------|------------------|--------|
| 1. | Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za plato E 1.1 i sa izmjenama prema novim visinskim kotama | 330.000 | 20.000 | - | - |
| 2. | Plato F1.- prilazna cesta s infrastrukturom i ravnanje platoa | 350.780 | - | - | - |
| 3. | Tehnička dokumentacija za niveliranje platoa A3-A8 | 145.000 | 20.000 | 20.000 | 100,0 |
| 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 | 29.600 | 100.000 | 337,8 |
| 5. | Tehnička dokumentacija za izgradnju prilazne ceste s infrastrukturom za plato B6.2 komplet sa spojem na državnu cestu i za platoa B6.2 | 162.000 | 50.000 | 39.000 | 78,0 |
| 6. | D plato - projektna dokumentacija za izgradnju platoa | 144.000 | - | - | - |
| 7. | C1 + C5 (R 29/I) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900m | 180.000 | - | - | - |

| | | | | | |
|-----|---|------------------|----------------|----------------|--------------|
| 8. | C1 ÷ C5 (R 29/I) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom - početci sabirne ceste C1-C5 | 125.000 | - | - | - |
| 9. | B 7.7 ÷ E 1.1 - tehnička dokumentacija za izradu sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 2.700 m | 519.700 | 50.000 | 125.000 | 250,0 |
| 10. | Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u radnoj zoni R29/I | 150.000 | - | - | - |
| 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 | 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 | 50.000 | - | - |
| | UKUPNO | 2.796.480 | 250.600 | 284.000 | 113,3 |

Tablica 2.: Rebalans plana 2014.g PLAN ULAGANJA U TEHNIČKU-PROJEKTNU DOKUMENTACIJU

Korekcije planiranih ulaganja u projektnu dokumentaciju nastale su zbog slijedećeg:

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. Lokacijska dozvola je dobivena 4.12.2013.g. ali se tijekom izrade parcelacijskog elaborata došlo do spoznaje da je došlo do promjena u katastru, tako da je potrebno usklađenje situacijskog nacrtu za što će se podnijeti zahtjev za izmjenu lokacijske dozvole.

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, provedena je parcelacija i u tijeku je 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 podnesen je zahtjev za potvrdu glavnog projekta.

6. D plato – ravnaje

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

7. C1-C5 – cesta u RZ R29

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. 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

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. 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, provedena je parcelacija a društvo IGH d.d. je pri završetku izrade glavnog projekta.

10. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. 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, izrađena je i provedena parcelacija, izrađen je glavni projekt i predan zahtjev za građevinsku dozvolu.

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 i nije na vidiku njegovo skoro rješavanje, sredstva u visini od 250.000 kn namijenjena izradi projektne dokumentacije vjerojatno se neće aktivirati u ovoj godini, već će se planirati eventualno u 2015.g.

1.3. Građenje – građevinski objekti, platoi i infrastruktura

| Opis investicije | | Plan 2014.g. Kn | Rebalans 2014. Kn |
|------------------|--|--------------------|----------------------|
| 1. | Plato A3 – izgradnja /niveliranje/ platoa ukupne veličine 2,8 ha | 2.000.000 | 0 |
| 2. | Plato B6.2 – izgradnja /niveliranje/ platoa ukupne veličine 2,8 ha | 1.800.000 | 0 |
| 3. | Uređenje zone (platoa) | 200.000 | 200.000 |
| 4. | Dovršetak izgradnje prizemlja poslovne zgrade | | 480.000 |
| UKUPNO | | 4.000.000 | 680.000 |

Tablica 3.: Rebalans plana 2014.g ULAGANJA U IZGRADNJU

1.3.1. Građenje – objašnjenje pozicija

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

Iako su dobivene potrebne dozvole za građenje platoa oznake A3, odgađa se planirano raspisivanje javnog natječaja za odabir izvođača radova na ravnanju /niveliranju/ terena. Naime, kako je tijekom 2014.g. realizirano 80% prodaje potpuno komunalno pripremljenih platoa, te kako su se po određenim sudskim presudama pojavili dodatni troškovi, trenutni nedostatak financijskih sredstava je osnovni razlog nepokretanja predmetne investicije koja se procjenjuje na oko 2.500.000,00 kn.

2. Izgradnja /ravnanje/ platoa B6.2

Budući da građevinska dozvola za izgradnju infrastrukture do platoa oznake B 6.2 nije dobivena, Grad Bakar nije raspisao natječaj za izvođenje radova. Dobivanje potrebne dokumentacije za građenje infrastrukture preduvjet je za ishođenje građevinske dozvole za ravnanje platoa, naše društvo nije moglo pokrenuti planiranu investiciju u 2014. godini. Ista će biti aktivirana po dobivanju potrebnih dozvola.

3. Uređenje zone (platoa)

Do kraja 2014.g. prići će se uklanjanju niskog raslinja sa platoa oznake A3.

4. Dovršetak izgradnje poslovne zgrade

U 2014.g. planira se uložiti 480.000 kn u dovršetak izgradnje poslovne zgrade zbog stavljanja poslovnog prostora u prizemlju u funkciju

1.3.2. Izgradnja infrastrukture u ime i za račun Grada Bakra

| Opis investicije | | Plan 2014.g. | Rebalans 2014. Kn |
|------------------|--|--------------|-------------------|
| 1. | Izgradnja prilazne ceste s infrastrukturom za plato B6.2 sa spojem na županijsku cestu oznake ŽC 5205 i za platoa B6.2 | 2.000.000 | 0 |
| UKUPNO | | 2.000.000 | 0 |

Tablica 4.: Rebalans plana 2014.g. ULAGANJA U IME I ZA RAČUN GRADA BAKRA

Građevinska dozvola za planiranu izgradnju prilazne ceste s infrastrukturom za plato B 6. 2 sa spojem na županijsku cestu oznake ŽC 5205 i za plato B 6.2 neće biti dobivena u ovoj godini, te izgradnja nije mogla započeti u 2014. godini.

2. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

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

II. PRODAJA GRAĐEVINSKIH PLATOVA

| Opis nekretnine | | Plan 2014.g. | | Rebalans | |
|-----------------|---|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| | | Površina m ² | Iznos Kn | Površina m ² | Iznos Kn |
| 1. | Uređeno građevinsko zemljište u zoni R-27 | 12.000 | 7.300.000 | 10.000 | 5.300.000 |
| | Ukupno | 12.000 | 7.300.000 | 10.000 | 5.300.000 |

Tablica 5.: Rebalans plana 2014.g. PRODAJA PLATOVA

Korekcija plana prodaje građevinskog zemljišta usklađuje planiranu realizaciju s ostvarenom prodajom. Osim smanjenja površine platoa za 2014.g. smanjena je i cijena po kojoj su realizirane dosadašnje prodaje po procjeni sudskog vještaka na 70,00 €/ m², umjesto prije planiranih 80 €/ m².

III. PRIHODI DRUŠTVA

| Rb. | OPIS | Plan 2014.g. | 2.Rebalans 2014.g. | Indeks |
|-----------|---|------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | POSLOVNI PRIHODI | 6.770.000 | 4.800.000 | 70,9 |
| 1.1. | Prihodi od prodaje usluga | 1.490.000 | 1.200.000 | 80,5 |
| 1.2. | Prihod od prodaje platoa (neto) | 4.780.000 | 3.100.000 | 64,9 |
| 1.3. | Ostali poslovni prihodi | 500.000 | 500.000 | 100,0 |
| 2. | FINANCIJSKI PRIHODI | 600.000 | 600.000 | 100,0 |
| 3. | OSTALI I IZVANREDNI PRIHODI | | 6.060.000 | |
| 3.1. | Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja za troškove | | 4.050.000 | |
| 3.2. | Odgođeni prihodi od državnih potpora | | 2.010.000 | |
| | UKUPNI PRIHODI | 7.370.000 | 11.460.000 | 155,5 |

Tablica 6.: Rebalans plana 2014.g. PRIHODI DRUŠTVA

Poslovni prihodi društva za 2014.g. rebalansom plana smanjuju se za 29% zbog smanjenja prihoda od zakupa poslovnog prostora 19,5% i zbog smanjenja prihoda od prodaje građevinskih platoa 35% .

Ukupni prihodi društva za 2014.g. rebalansom plana povećavaju se za 55% zbog knjigovodstvenog evidentiranja „izvanrednih prihoda“ i to:

- prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja troškova od 4.050.000 kn budući da se po presudi Upravnog suda koja je donesena u 2014.g. evidentirao stvarni trošak društvo je trebalo uprihoditi rezervirane troškove
- prihodi od državnih potpora – 2.010.000 kn odnose se na sredstva Ministarstva gospodarstva RH i Grada Bakra dobivena za izgradnju komunalne infrastrukture u industrijskoj zoni. Budući da se u 2014.g. planira otuđenje objekata koje su dijelom financirani i iz navedenih potpora (prijenos u vlasništvo Grada Bakra sukladno odredbama Zakona o cestama (NN84/11-92/14) društvo će uprihoditi navedeni iznos koji je do sada bio iskazan u bilanci na poziciji odgođenih prihoda.

IV. RASHODI DRUŠTVA

Troškovi poslovanja planirani su prema ostvarenim troškovima u razdoblju I-IX 2014.godine i procjeni poslovanja do kraja 2014.godine.

| Rb. | OPIS | Plan 2014. | 1.Rebalans | 2. Rebalans | Indeks |
|-----------|--|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6(5/4) |
| 1. | POSLOVNI RASHODI | 5.340.000 | 4.821.000 | 4.321.000 | 89,6 |
| 1.1. | Materijalni troškovi (i usluga) | 1.530.000 | 1.260.000 | 1.260.000 | 100,0 |
| 1.2. | Troškovi osoblja | 1.790.000 | 1.586.000 | 1.586.000 | 100,0 |
| 1.3. | Amortizacija | 820.000 | 810.000 | 810.000 | 100,0 |
| 1.4. | Ostali troškovi poslovanja | 700.000 | 665.000 | 665.000 | 100,0 |
| 1.5. | Rezerviranja za potenc.gubitke (sud.sporovima i rješ.drž.uprave) | 500.000 | 500.000 | - | |
| 2. | FINANCIJSKI RASHODI | 1.000.000 | 960.000 | 960.000 | 100,0 |
| 2.1. | Trošak kamata i valutne klauzule | 1.000.000 | 960.000 | 960.000 | 100,0 |
| 3. | OSTALI I IZVANREDNI RASHODI | 500.000 | 500.000 | 15.930.000 | |
| 3.1. | Rashodi dug.materijalne imovine-izvlaštenja | 500.000 | 500.000 | | |
| 3.2. | Rashodi - troškovi po sudskoj presudi | | | 4.130.000 | |
| 3.3. | Prijenos nerazvrstanih cesta na Grad Bakar sukladno Zakonu o cestama (NN84/11-92/14) | | | 9.500.000 | |
| | UKUPNI RASHODI | 6.840.000 | 6.281.000 | 19.411.000 | 309,0 |

Tablica 7.: Rebalans plana 2014.g. RASHODI DRUŠTVA

Rebalansom poslovnog plana smanjuju se poslovni rashodi za 10%. Međutim zbog izvanrednih rashoda po sudskoj presudi, te prijenosu nerazvrstanih cesta na području industrijske zone koje su u vlasništvu Društva na Grad Bakar ukupni rashodi povećavaju se za 337%.

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

| RED. BR. | OPIS | PLAN 2014.G. | 2. REBALANS PLANA 2014.G. | INDEKS |
|-------------|--|------------------|---------------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5(4/3) |
| I. | POSLOVNI PRIHODI | 6.770.000 | 10.860.000 | 160 |
| 1. | Prihodi od prodaje | 1.490.000 | 1.200.000 | 81 |
| 2. | Ostali poslovni prihodi | 5.280.000 | 9.660.000 | 183 |
| II. | POSLOVNI RASHODI | 5.321.000 | 8.451.000 | 159 |
| 1. | Promjene vrijednosti zaliha prizvod.u tijeku i gotovih proizvoda | | | |
| 2. | Materijalni troškovi | 1.260.000 | 1.260.000 | 100 |
| | a) Troškovi sirovina i materijala | 263.000 | 263.000 | 100 |
| | b) Troškovi prodane robe | | | |
| | c) Ostali vanjski troškovi | 997.000 | 997.000 | 100 |
| 3. | Troškovi osoblja | 1.586.000 | 1.586.000 | 100 |
| 4. | Amortizacija | 810.000 | 810.000 | 100 |
| 5. | Ostali troškovi | 665.000 | 665.000 | 100 |
| 6. | Vrijednosno usklađenje | | | |
| | a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine) | | | |
| | b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine) | | | |
| 7. | Rezerviranja | 500.000 | 0 | 0 |
| 8. | Ostali poslovni rashodi | 500.000 | 4.130.000 | 826 |
| III. | FINANCIJSKI PRIHODI | 600.000 | 600.000 | 100 |
| 1. | Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s pov.pod. | | | |
| 2. | Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s nepov.pod. | 600.000 | 600.000 | 100 |
| 3. | Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sud. interesa | | | |
| 4. | Nerealizirani dobitci (prihodi) od fin.imovine | | | |
| 5. | Ostali financijski prihodi | | | |
| IV. | FINANCIJSKI RASHODI | 960.000 | 960.000 | 100 |
| 1. | Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s pov.pod. | | | |
| 2. | Kamate, teč.razl.divid. i sl.prih. iz od. s nepov.pod. | 960.000 | 960.000 | 100 |
| 3. | Nerealizirani gubitci (rashodi) financijske imovine | | | |
| 4. | Ostali financijski rashodi | | | |
| V. | IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI | | | |

| RED. BR. | OPIS | PLAN 2014.G. | 2. REBALANS PLANA 2014.G. | INDEKS |
|----------|-----------------------------|--------------|---------------------------|--------|
| VI. | IZVANREDNI - OSTALI RASHODI | | 9.500.000 | |
| VII. | UKUPNI PRIHODI | 7.370.000 | 11.460.000 | 155 |
| VIII. | UKUPNI RASHODI | 6.281.000 | 19.411.000 | 338 |
| XI. | FINANCIJSKI REZULTAT | 1.089.000 | -7.951.000 | -730 |

Poslovanjem u 2014. godini planira se ostvariti gubitak od 9.751.000 kuna kao rezultat prijenosa nerazvrstanih cesta na području industrijske zone u vlasništvo Grada Bakra.

Predsjednik Skupštine
Tomislav Klarić



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR, Primorje 39/II