



INDUSTRIJSKA ZONA d.o.o.
BAKAR

PLAN POSLOVANJA ZA 2019. GODINU

Kukuljanovo, prosinac 2018. godine

U prijedlogu poslovnog plana za 2019. godinu izrađene su slijedeće projekcije:

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU 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 (PRAVO GRAĐENJA, NAJAM I PRODAJA PLATOVA)

III. PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA DRUŠTVA

- 1. PLAN PRIHODA
- 2. PLAN RASHODA

IV. PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA ZA 2019. GODINU

UVOD

Društvo za 2019. godinu planira ostvariti pozitivan financijski rezultat u iznosu od 3.913.000 kuna. Ukupni prihodi Društva planirani su u iznosu od 9.440.000 kuna, a ukupni troškovi u iznosu od 5.527.000 kuna.

Planom poslovanja za 2019. god. planira se nastavak svih pripremnih investicijskih aktivnosti iz prethodne godine, te ulaganja u daljnje projektiranje, izgradnju i razvoj industrijske zone.

Plan sadrži slijedeće važnije pretpostavke i aktivnosti:

- tijekom 2019. godine nastavlja se ulaganje u pripremu zemljišta za građenje: otkup zemljišta, izrada projektne dokumentacije za izgradnju (ravnanje) platoa i u suradnji s Gradom Bakrom projektiranje i izgradnja sabirnih cesta za platoe s kompletnom pripadajućom infrastrukturom, ishođenje potrebnih dozvola za građenje
- izgradnja (niveliranje, ravnanje) platoa planira se na bazi budućih prihoda a u skladu s dobivenim građevinskim dozvolama odnosno projektima koje je Grad Bakar kandidirao na natječaj iz EU fondova za razvoj i unapređenje poduzetničke infrastrukture

I. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI DRUŠTVA

1. ULAGANJA U PRIPREMU, TEHNIČKU DOKUMENTACIJU I IZGRADNJU

1.1. Otkup zemljišta i imovinsko pravna priprema

(u kn bez lipa)

Opis nekretnine		Plan 2019.g.		
		Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn (bez poreza)
1.	Otkup zemljišta za formiranje novih platoa (UPU Kukuljanovo i UPU 3)	5.000	25,00	937.500
	Ukupno			937.500

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 937.500 kuna. Otkup zemljišta planira se također u skladu s ulaganjima Grada Bakra u izgradnju prometnica i komunalne infrastrukture na području Industrijske zone Kukuljanovo i stavljanja u funkciju gospodarskog razvoja pripadajućih platoa.

1.2. Priprema tehničke dokumentacije

U 2019. godini nastaviti će se s projektiranjem i ishođenjem sve potrebne tehničke dokumentacije na započetim investicijama koje su ugovorene i započete tijekom proteklih godina:

R. br.	Opis	Planirani / ugovoreni iznos za tehničku dokumentaciju	Izvršeno	Plan 2019.g.	Prijenos u naredno razdoblje
1.	Tehnička dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom za plato E 1.1 i izgradnju platoa E1.1	330.000	174.000		156.000
2.	Tehnička dokumentacija za izgradnju platoa B6.2	98.000	98.000		
3.	Tehnička dokumentacija za izgradnju prilazne ceste s infrastrukturom za plato B5.4, B9.1 i ravnanje istih platoa	338.000	338.000		
4.	D plato - projektna dokumentacija za izgradnju platoa	144.000	46.000		98.000
5.	C1 + C5 (R 29/I) - projektna dokumentacija za izgradnju sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 900m	249.000	124.500		124.500
6.	C1 + C5 (R 29/I) - rekonstrukcija dijela sabirne ceste s infrastrukturom - početci sabirne ceste C1-C5	125.000	40.000		85.000
7.	B 7.7 + E 1.1 - tehnička dokumentacija za izradu sabirne ceste s infrastrukturom dužine cca 2.700 m	475.000	475.000		
8.	Projektna dokumentacija za izgradnju uređaja za pročišćavanje oborinskih voda u radnoj zoni R29/I	150.000	54.600		95.400
9.	B platoi (R 29/I) – Id.P., GP i Iz.P. za sabirnu prometnicu L = 280 m s infrastrukturom u R 29/I (ovisno o ishodu sudskog spora)	46.000	13.000	33.000	
10.	A6 – prilazna prometnica s kompletnom infrastrukturom i kružnim tokom dužine cca. 160 m za plato oznake A6 veličine 30.000 m ²	84.000	12.800	71.200	
11.	Ostala projektna dokumentacija za nepredviđene i nužne investicije	70.000		70.000	
	UKUPNO	2.109.000	1.375.900	174.200	558.900

Tablica 2. PREGLED ULAGANJA U TEHNIČKU-PROJEKTNU DOKUMENTACIJU I PLAN ZA 2019.G.

Objašnjenje pozicija

1. Plato i cesta E1.1.

Donošenjem novog Urbanističkog plana uređenja Industrijske zone Kukuljanovo, kao i izvođenjem kružnog toka na spoju županijske ceste oznake ŽC 5205 i ceste prema platou E 1.1, morati će se djelomično izmijeniti projektna dokumentacija nakon provedbe parcelacije zone obuhvata novog kružnog toka, što je u postupku.

2. B 6.2 – prilazna cesta do platoa

Izrađen je glavni projekt za izgradnju prometnice i predan je zahtjev za građevinsku dozvolu. Preduvjet za izgradnju prilazne prometnice je bila izgradnja infrastrukture u ŽC 5205, što je uspješno okončano u 2018.g. i u tijeku je postupak ishođenja uporabne dozvole. Slijedeće godine se očekuje dobivanje građevinske dozvole za prilaznu prometnicu do platoa.

3. B5.4 i B9.1

Za izgradnju platoa B5.4 i B9.1 i sabirne ceste s infrastrukturom dobivena je građevinska dozvola i projekt je prijavljen na natječaj za sufinanciranje iz sredstava EU fonda „Razvoj i unapređenje poduzetničke infrastrukture“. Slijedeće godine se očekuje početak radova na navedenom projektu.

4. D plato – ravnanje

Daljnje ulaganje u projektnu dokumentaciju se očekuje po rješavanju imovinsko-pravnog problema koji se naknadno pojavio (eksproprijacija zemljišta).

5. C1-C5 – (cesta u bivšoj RZ R29)

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine se ne namjerava dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2019.g. po dobivanju lokacijske dozvole planira izvršiti parcelacija.

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

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2019.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

7. B7.7 – E1.1 (druga faza)

Za I. fazu (izgradnja 1.200 metara ceste) je izdana građevinska dozvola i projekt se prijavio na natječaj za sufinanciranje iz sredstava EU fonda „Razvoj i unapređenje poduzetničke infrastrukture“.

Druga faza projektiranja (nastavak izgradnje 1.100 metara ceste) je izvršena u 2018.g. na način da se izradio glavni projekt. Preduvjet za podnošenje i dobivanje građevinske dozvole za II. fazu je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u zoni obuhvata prometnice, za što će biti potrebno pokrenuti postupak izvlaštenja od strane Grada Bakra.

8. Uređaj za pročišćavanje oborinskih voda

Predan zahtjev za lokacijsku dozvolu. Slijedeće godine ne namjerava se dodatno ulagati u projektnu dokumentaciju, već će se u 2019.g. po dobivanju lokacijske dozvole izvršiti parcelacija.

9. B 1 platoi (bivša R 29/I)

Projektiranje prometnice dužine 270 metara i pripadajućih platoa površine cca. 33.000 m² se pokrenulo unatoč postojanju spora s jednom privatnom osobom, suvlasnikom 1/20 platoa B 1. Planira se po ishodu lokacijske dozvole pokrenuti postupak proglašenja cijelog projekta od interesa za RH, da bi se stekli uvjeti za pokretanje postupka izvlaštenja i rješenja imovinsko-pravnih odnosa na platou.

10. A 6 – u suradnji s Gradom Bakrom proveden natječaj za projektiranje prometnice dužine cca. 150 m i pripadajućih građevinskih terena na platou oznake A6 ukupne površine oko 30.000 m². Izrađen je idejni projekt, prikupljeni su svi posebni uvjeti i podnešen je zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole.

11. Ostala projektna dokumentacija - za nepredviđene i nužne investicije (za potrebe investitora na području UPU 3 ili sl.). Na području UPU 3 se ne planira izrada projektne dokumentacije i stavljanje u gospodarsku funkciju navedenog područja, jer na preostalom području zone postoje još niz platoa koji se mogu ponuditi potencijalnim investitorima. Kako je tijekom 2017. i 2018.g. bilo nekoliko upita za područje UPU 3, planirana sredstva pod ovom stavkom utrošiti će se jedino ako se pojavi konkretan investitor.

1.3. Građenje – građevinski objekti, platoi i infrastruktura

1.3.1. Izgradnja građevinskih platoa i ostale građevine

Opis ulaganja		Plan 2019.g. Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Izgradnja (ravnanje) platoa B 5.4 i B 9.1 u zapadnom dijelu zone	3.500.000
2.	Uređenje zone (platoa) - razno	200.000
3.	Uređenje poslovne zgrade u Bakru (1.250.000 po procjeni i 250.000 za projekte i ostale nepredvidive troškove)	1.500.000
4.	Uređenje poslovne zgrade u Kukuljanovu - zamjena prozora	360.000
UKUPNO		5.560.000

Tablica 3. PLAN ULAGANJA U IZGRADNJU

Građenje – objašnjenje pozicija:

1. Izgradnja /ravnanje/ platoa B 5.4 i B 9.1 vrijednosti oko 3.500.000 kn

Platoi oznake B 5.4 i B 9.1 su ukupne površine 76.256 m² i nalaze se neposredno uz prometnicu dužine 350 metara. Dobivena je građevinska dozvola i projekt je prijavljen na

natječaj za sufinanciranje iz EU fonda „Razvoj i unapređenje poduzetničke infrastrukture“. Platoi su objedinjeni u jednu katastarsku česticu u suvlasništvu Grada Bakra 506/1000 i Industrijske zone d.o.o. 494/1000. Sukladno vlasničkim udjelima graditi će se platoi, tako da na Industrijsku zonu d.o.o. otpada oko 3.500.000,00 kn.

2. Uređenje zone

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

3. Uređenje poslovne zgrade u Bakru

Na javnoj dražbi u postupku likvidacije društva Koksar d.o.o. kupljena je poslovna odnosno upravna zgrada na području Grada Bakra, Nautička br.3, s pomoćnim objektima ukupne korisne površine 1.065,17 m² i pripadajućeg zemljišta veličine 3.427,00 m². Prema procjembenom elaboratu izrađenom od stalnog sudskog vještaka graditeljske struke, prva nužna ulaganja tj. adaptacija za daljnje kvalitetno funkcioniranje objekta iznose 1.250.000,00 kn uz iznos od još 250.000,00 kn za nepredviđene radove, što ukupno iznosi 1.500.000,00. Uređenje (adaptacija) se sukladno elaboratu planira u slijedećoj godini.

4. Uređenje poslovne zgrade u Kukuljanovu – zamjena prozora

Poslovna građevina Industrijske zone d.o.o. na Kukuljanovu izgrađena je 2012.g. Kao građevinska stolarija ugrađeni su aluminijski prozori osnovne veličine 1,750 m x 1,500 m. Položajno se predio Kukuljanova nalazi u drugoj zoni opterećenja vjetrom gdje je predviđena brzina vjetra od 25 do 30m/s odnosno 90 do 108 km/h. S tim ulaznim podacima izvršeno je projektiranje cijele građevine, no tijekom eksploatacije svjedoci smo i znatno jačeg čak i dvostrukog djelovanja bure i to ne samo udara bure već i više satnog djelovanja jačine i preko 200 km/h. Na mostu Krk zabilježeno 230 km/h.

Predviđa se zamjena postojeće prozorske bravarije ukupno 48 komada bez vrata i staklenih stijena, kvalitetnijom bravarijom sa jačim aluminijskim - debljim profilima, sa srednjim pojačanim brtvljenjem te ugradnjom troslojnog stakla. Također je predviđena ugradnja prozora duplo manjih veličina, odnosno umjesto jednog prozorskog krila prosječne veličine 1,75 x 1,5 metar na isto mjesto ugradit će se dvokrilni prozor s duplo manjom veličinom pojedinog krila i to s jednim fiksnim dijelom i jednim dijelom s otvaranjem prema unutra na otklon i zaokret. a ne kao do sada otklon na van. Takvom bravarijom spriječilo bi se savijanje i deformiranje prozorskih profila u trenutku udara jače bure i u potpunosti bi se kod jačeg vjetra eliminiralo propuhavanje kao i propuštanje ukoliko pada kiša s vjetrom.

Predviđeni iznos za navedene radove je 360.000,00 kn

2. PROJEKCIJA IZVORA SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

Za realizaciju predloženih aktivnosti za 2019. godinu Društvo će koristiti vlastita sredstva ostvarena od prodaje izgrađenih radnih platoa.

Plan poslovanja 2019.godine

(u kn bez lipa)

R. br.	Opis	Plan za 2019.g.
1.	Potrebna sredstva za investicije - ukupno	6.671.700
	1.1. Ulaganja u otkup zemljišta	937.500
	1.2. Ulaganja u projektnu dokumentaciju	174.200
	1.3. Ulaganja u izgradnju i uređenje platoa u Zoni	5.560.000
2.	Izvori sredstava - ukupno	6.671.700
	2.1. Naplata prihoda od prodaje građevinskih platoa (dio)	6.671.700

Tablica 5. IZVORI SREDSTAVA ZA INVESTICIJE

II. REALIZACIJA ZEMLJIŠTA (PRAVO GRAĐENJA, NAJAM I PRODAJA PLATOA)

U suradnji s Gradom Bakrom izgrađeno je niz prometnica s kompletnom infrastrukturom uz koje se nalaze platoi raznih površina koji se mogu odmah ponuditi novim ulagačima odnosno poduzetnicima. Sukladno Cjeniku društva cijene zemljišta se kreću od 50,00 do 90,00 EUR/m² u ovisnosti od djelatnosti i stanju zemljišta (poravnato ili neporavnato). Platoi pripremljeni za prodaju ili osnivanje prava gradnje su slijedeći:

- a) Plato A4 površine 23.749 m²
- b) Plato A5 površine 26.239 m²
- c) Dio platoa C 1.1 površine 8.240 m²
- d) Dijelovi platoa B 5.2 ukupne površine 9.600 m²

Ukupna površina zemljišta koje je odmah raspoloživa za stavljanje u funkciju je oko 67.000 m², ali prema projekcijama iz prošlih godina, realna je prodaja cca. 20.000 m², te se računato po prosječnoj prodajnoj cijeni od 60,00 EUR/m² za 2019.g. planira ugovoriti kupoprodaja zemljišta u ukupnom iznosu od 8.940.000 kn bez PDV-a (tečaj za 1€= 7,45 kn). Realizacijom planirane prodaje Društvo će uprihoditi dovoljno sredstava za planirane investicije i redovno poslovanje. Uzimajući u obzir cijenu nabave zemljišta i izgradnje platoa, neto ostvaren prihod od navedene prodaje planira se u iznosu od 4.740.000 kn koliko je i iskazano u projekciji računa dobiti i gubitka za 2019.godinu (Tablica 7.).

Plan poslovanja 2019.godine

Opis nekretnine		Plan za 2019.g.		
		Površina m ²	Cijena €/m ²	Iznos Kn (bez PDV-a)
1.	Građevinsko zemljište - platoi	20.000	60,00	8.940.000
Ukupno		20.000		8.940.000

Tablica 6. PRODAJA PLATOVA – PLAN 2019.G.

Prodaja zemljišta vrši se putem javnih natječaja u kojima je uvijek, uz prodaju, kupcima ponuđena i mogućnost osnivanja prava građenja.

III. PLAN PRIHODA, RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA DRUŠTVA

U nastavku se daje plan rezultata poslovanja Društva kroz plan računa dobiti i gubitka za 2019.godinu.

Projekcija računa dobiti i gubitka za 2019.godinu:

(u kn bez lipa)

R. BR.	OPIS	PLAN ZA 2018.G.	PLAN ZA 2019.G.	INDEKS
1	2	3	4	5(4/3)
I.	POSLOVNI PRIHODI	6.900.000	9.380.000	136
1.	Prihodi od prodaje	1.850.000	2.260.000	122
2.	Ostali poslovni prihodi			
2.1.	Prihodi od prodaje dug.mat.imovine (zemljišta)	4.450.000	7.020.000	158
2.2.	Ostali poslovni prihodi	600.000	100.000	17
II.	POSLOVNI RASHODI	6.790.000	5.297.000	78
1.	Promjene vrijednosti zaliha proizvod.u tijeku i gotovih proizvoda			
2.	Materijalni troškovi	1.160.000	1.318.000	114
	a) Troškovi sirovina i materijala	225.000	290.000	129
	b) Troškovi prodane robe			
	c) Ostali vanjski troškovi	935.000	1.028.000	110
3.	Troškovi osoblja	1.550.000	1.648.000	106
4.	Amortizacija	850.000	1.075.000	126

Plan poslovanja 2019.godine

R. BR.	OPIS	PLAN ZA 2018.G.	PLAN ZA 2019.G.	INDEKS
1	2	3	4	5(4/3)
5.	Ostali troškovi	730.000	756.000	104
	Vrijednosno usklađenje			
6.	a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)			
	b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)			
7.	Rezerviranja troškova			
8.	Ostali poslovni rashodi	2.500.000	500.000	20
III.	FINANCIJSKI PRIHODI	60.000	60.000	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.	60.000	60.000	100
3.	Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sud. interesa			
4.	Nerealizirani dobitci (prihodi) od fin.imovine			
5.	Ostali financijski prihodi			
IV.	FINANCIJSKI RASHODI	100.000	230.000	230
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.	50.000	180.000	360
3.	Nerealizirani gubitci (rashodi) financijske imovine			
4.	Ostali financijski rashodi	50.000	50.000	100
V.	IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI			
VI.	IZVANREDNI - OSTALI RASHODI			
VII.	UKUPNI PRIHODI	6.960.000	9.440.000	136
VIII.	UKUPNI RASHODI	6.890.000	5.527.000	80
IX.	FINANCIJSKI REZULTAT	70.000	3.913.000	

Tablica 7. PLAN PRIHODA,RASHODA I REZULTATA POSLOVANJA DRUŠTVA ZA 2019.G.

1. PLAN PRIHODA DRUŠTVA

Plan ukupnih prihoda Društva obuhvaća poslovne prihode, koji čine prihodi od prodaje i ostali poslovni prihodi, te financijske i izvanredne prihode. Ukupni prihodi Društva za 2019.godinu planirani su u iznosu od 9.440.000 kuna, što je više od plana za 2018.godinu za 36%.

Sukladno planiranim poslovnim aktivnostima u 2019.godini planiraju se slijedeći prihodi:

Plan poslovanja 2019.godine

(u kn bez lipa)

Rb.	OPIS	Plan 2018.g.	Plan 2019.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
I.	POSLOVNI PRIHODI	6.400.000	9.380.000	147
1.	Prihodi od prodaje	1.850.000	2.260.000	122
1.1.	Prihodi od prodaje usluga nadzora i konzaltinga	40.000	20.000	50
1.2.	Prihodi od najma zemljišta i prava gradnje	900.000	1.140.000	127
1.3.	Prihodi od najma poslovnog prostora	820.000	980.000	120
1.4.	Prihodi od refundacija režijskih troškova	90.000	120.000	133
2.	Ostali poslovni prihodi	4.550.000	7.120.000	156
2.1.	Neto prihod od prodaje dug.imovine-zemljišta	4.450.000	7.020.000	158
2.2.	Ostali poslovni prihodi	100.000	100.000	100
II.	FINANCIJSKI PRIHODI	60.000	60.000	100
III.	OSTALI I IZVANREDNI PRIHODI	500.000	0	0
3.1.	Prihodi od ukidanja dugoročnih rezerviranja	500.000	0	0
	UKUPNI PRIHODI	6.960.000	9.440.000	136

Tablica 8. PRIHODI DRUŠTVA

Prihodi od prodaje odnose se na prihode od zakupa poslovnog prostora i zemljišta, te na prihode ostvarene od osnivanja prava građenja s procjenom da će u 2019.godini biti iznajmljeni svi poslovni prostori u poslovnoj zgradi Društva na Kukuljanovu, te zadržani dosadašnji zakupci u poslovnoj zgradi u Bakru. Također, planira se povećanje prihoda od naknade za osnovano pravo građenja u drugoj polovici 2019. godine sukladno odredbama ugovora o osnivanju prava građenja zaključenim u 2018. godini po kojem naplata počinje u 2019. godini.

Najznačajnija stavka planiranih poslovnih prihoda u 2019. godini je prihod od prodaje građevinskog zemljišta u Zoni koji se u poslovnim knjigama iskazuje na neto osnovi odnosno kao razlika između nabavne (knjigovodstvene) vrijednosti imovine i ugovorene kupoprodajne cijene. Osim kupoprodaje ugovorene u 2019. godini (Tablica 6.) u 2019. godini evidentirati će se prihodi od kupoprodajnog ugovora zaključenog u 2018. godini sa kupcem Kaltenberg Adria d.o.o., Kukuljanovo, za zemljište čija je isporuka tek nakon plaćanja ukupne kupoprodajne cijene, odnosno u 11. mjesecu 2019. godine. Planirani prihod od prodaje zemljišta je za 56% veći od plana za 2018. godinu.

Financijski prihodi iznose samo 0,6% ukupnih prihoda i na razini su prethodne godine budući da se kupoprodaja zemljišta ugovara najduže na rok od 12 mjeseci bez ugovornih kamata.

2. PLAN RASHODA DRUŠTVA

Ukupni rashodi obuhvaćaju poslovne rashode, financijske i izvanredne rashode. Planirani ukupni rashodi Društva za 2019. godinu iznose 5.527.000 kn. U usporedbi s planom za 2018. godinu, manji su za 20% .

(u kn bez lipa)

Rb.	OPIS	Plan za 2018.	Plan za 2019.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
1.	POSLOVNI RASHODI	4.290.000	4.797.000	112
1.1.	Materijalni troškovi (i usluga)	1.160.000	1.318.000	114
1.2.	Troškovi osoblja	1.550.000	1.648.000	106
1.3.	Amortizacija	850.000	1.075.000	126
1.4.	Ostali troškovi poslovanja	730.000	756.000	104
2.	FINANCIJSKI RASHODI	100.000	230.000	230
2.1.	Trošak bankovnih kamata i valutne klauzule	100.000	230.000	230
3.	OSTALI I IZVANREDNI RASHODI	2.500.000	500.000	20
3.1.	Rashodi dug.materijalne imovine - zemljišta (sudski sporovi sa RH i usklađenje sa novom izmjerom)	2.500.000	500.000	20
	UKUPNI RASHODI	6.890.000	5.527.000	80

Poslovni rashodi su planirani prema planu za 2018. godinu, ostvarenim troškovima u razdoblju 1.1.-30.9.2018.godine i predviđenim poslovnim aktivnostima u 2019. godini.

Povećanje ukupnih poslovnih rashoda za 12% u odnosu na planirane iznose u 2018. godini rezultat je predviđanja troškova vezanih za poslovnu zgradu u Bakru koja je u vlasništvu Društva od 1.10.2018.godine. Troškovi osoblja povećani su za troškove plaće zaposlenika koji će u 2019. godini raditi na poslovima održavanja poslovne zgrade u Bakru. Obračun troškova amortizacije je planiran do visine porezno priznatih zakonskih stopa.

Financijski rashodi povećat će se za predviđeni iznos ugovorenih bankovnih kamata koje dospijevaju u 2019. godini po dugoročnom kreditu za investicije realiziranom u 2018. godini. Na poziciji 3. Ostali i izvanredni rashodi predviđeni su troškovi u slučaju mogućih gubitaka po sudskim sporovima.

Plan poslovanja 2019.godine

Plan svake pojedine grupe troškova daje se u sljedećoj tablici:

(u kn bez lipa)

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan za 2018.g.	Plan za 2019.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
1.	Materijalni troškovi			
	Materijalni troškovi administracije i uprave	30.000	35.000	117
	Troškovi sitnog inventara	15.000	15.000	100
	Troškovi energije:	180.000	240.000	133
	UKUPNO (1)	225.000	290.000	129
2.	Ostali vanjski troškovi			
	Usluge komunikacija (pošta, telefon)	30.000	30.000	100
	Usluge tekućeg i investicijskog održ.imovine	180.000	187.000	104
	Usluge tekućeg i investicijskog održ.zone	100.000	100.000	100
	Usluge operativnog lesinga	30.000	33.000	110
	Usluge marketinga (promidžba, sajmovi)	120.000	120.000	100
	Intelektualne usluge -usluge odvjetnika, j.bilj.	105.000	105.000	100
	Intelektualne i osobne usluge (sud.vještaci, geodetske usluge, ug. o djelu, revizija i sl.)	150.000	150.000	100
	Troškovi komunalnih usluga i naknada	120.000	203.000	169
	Ostali nespomenuti vanjski troškovi (usluge)	100.000	100.000	100
	UKUPNO (2)	935.000	1.028.000	110
3.	Troškovi osoblja			
	Bruto plaće zaposlenika i doprinosi na plaću	1.550.000	1.648.000	106
	UKUPNO (3)	1.550.000	1.648.000	106
4.	Amortizacija	850.000	1.075.000	126
	UKUPNO (4)	850.000	1.075.000	126
5.	Ostali troškovi			
	Dnevnice za službena putovanja i putni tr.	9.000	9.000	100
	Naknade troškova, darovi i potpore	85.000	100.000	118
	Naknade članovima nadzornog odbora	140.000	140.000	100
	Troškovi reprezentacije	70.000	70.000	100
	Premije osiguranja, bankovni troškovi	80.000	91.000	114
	Doprinosi, članarine, ostali porezi i drugo	90.000	90.000	100
	Seminari, priručnici	26.000	26.000	100
	Ostali nespomenuti troškovi (sudski troškovi, pristojbe, koncesije, članarine udrugama i dr.)	130.000	130.000	100
	Donacije i sponzorstva	100.000	100.000	100
	UKUPNO (5)	730.000	756.000	104
6.	Troškovi financiranja i ostali rashodi			
	Bankovne kamate na kredite	50.000	180.000	360
	Ostale kamate, tečajne razlike i val. klauzula	50.000	50.000	100
	UKUPNO (6)	100.000	230.000	230

Plan poslovanja 2019.godine

R. br.	VRSTA TROŠKA	Plan za 2018.g.	Plan za 2019.g.	Indeks
1	2	3	4	5 (4/3)
7.	Ostali poslovni rashodi i izvan. rashodi			
	Rashodi dug.imovine, otpisi potraživanja, sudske presude i sl.	2.500.000	500.000	20
	UKUPNO (7)	2.500.000	500.000	20
	UKUPNI RASHODI	6.890.000	5.527.000	80

Tablica 9. RASHODI DRUŠTVA

U Plan poslovanja za 2019. godinu nisu uključeni eventualni izvanredni prihodi ili rashodi koji će Društvo imati po okončanju postupka obnove zemljišnih knjiga koji je u tijeku na području k.o. Kukuljanovo, na kojem je Društvo vlasnik više od 1.140.000 m² zemljišta na oko 2.000 katastarskih čestica. Tijekom 2019. godine završit će postupak osnivanja k.o. „Kukuljanovo – nova“ i formirati će se novi zk.ulošci. Novo utvrđena ukupna površina zemljišta u vlasništvu Društva vjerojatno će se razlikovati od sadašnjeg popisa zemljišta u imovini Društva zbog velikog broja katastarskih čestica gdje se pojavljuju razlike u izmjeri površine.

IV.PROJEKCIJA NOVČANOG TOKA ZA 2019.GODINU

Projekcija novčanog toka za 2019.g. -prema izravnoj metodi

u kn bez lipa

Red.br.	POZICIJA	Plan 2019.g.
	A. POSLOVNE AKTIVNOSTI	
1.1.	Novčani primitci od kupaca usluga- najam i dr. (sa PDV-om)	2.850.000
1.2.	Novčani primitci ostalih prihoda	100.000
	PRIMICI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	2.950.000
1.3.	Novac isplaćen dobavljačima (sa PDV-om)	1.650.000
1.4.	Troškovi osoblja	1.640.000
1.5.	Novčane isplate za ostale troškove poslovanja	756.000
1.6.	Obveze za PDV (mjesečno) i ostali porezi i dopr.	240.000
	IZDACI IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	4.286.000
	NETO NOVČANI TOK IZ POSLOVNE AKTIVNOSTI	(1.336.000)
	B. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	
2.1.	Novčani primitci od prodaje zemljišta po ug. iz 2018.g. (obročna otpлата)	6.400.000
2.2.	Novčani primitci od prodaje zemljišta po ug. iz 2019.g. (70% od plana zbog obročne otplate, ostatak u 2020.g.)	6.260.000
	PRIMICI IZ INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	12.660.000
2.3.	Novčani izdaci za kupnju zemljišta i PPN	960.000
2.4.	Novčani izdaci za izgradnju platoa	3.500.000
2.5.	Novčani izdaci za tehničku dokumentaciju	174.000

Plan poslovanja 2019.godine

Red.br.	POZICIJA	Plan 2019.g.
2.6.	Novčani izdaci za uređenje poslovne zgrade u Bakru	1.500.000
2.7.	Novčani izdaci za uređenje poslovne zgrade u Kukuljanovu	360.000
2.8.	Novčani izdaci za ostala ulaganja u Zonu	200.000
2.9.	Povrat jamčevine Kaltenberg Adria	1.220.000
	IZDACI IZ INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI	7.914.000
	NETO NOVČANI TOK IZ INVEST. AKTIVNOSTI	4.746.000
	C. FINACIJSKE AKTIVNOSTI	
3.1.	Primitci od kamata	60.000
	PRIMITCI IZ FINACIJSKE AKTIVNOSTI	60.000
3.2.	Otplata dugoročnog kredita ERSTE	780.000
3.3.	Isplata dobitka vlasnicima	5.600.000
	IZDACI IZ FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	6.380.000
	NETO NOVČANI TOK IZ FINACIJSKE AKTIVNOSTI	(6.320.000)
	NETO POVEĆANJE / SMANJENJE NOVCA (ukupno A+B+C)	-2.910.000
4.	NOVAC I NOVČ.EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	3.700.000
5.	NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	790.000
	RAZLIKA (smanjenje novčanih sredstava u tijeku razdoblja)	-2.910.000

Poslovni plan za 2019. godinu, osim planiranog pozitivnog financijskog rezultata u iznosu od 3.913.000 kuna, osigurava dovoljno financijskih sredstava za sve planirane poslovne aktivnosti: za pokriće troškova tekućeg poslovanja, za investicijske programe, te za financijske aktivnosti Društva.


 predsjednik Skupštine
 Tomislav Klarić

 INDUSTRIJSKAZONA d.o.o.