



INDUSTRIJSKA **ZONA** d.o.o.
BAKAR

**Godišnje izvješće Uprave
o poslovanju u 2018. godini**

U izvješću o poslovanju Društva daje se pregled podataka iz financijskih izvještaja i pregled realizacije poslovnog plana za 2018. godinu.

Na dan 31.12.2018., kao i tijekom godine, Društvo je zapošljavalo 7 djelatnika.

ANALIZA FINACIJSKIH IZVJEŠĆA

Industrijska zona d.o.o. je u 2018. godini poslovala uspješno, a poslovna godina završena je s pozitivnim financijskim rezultatom od 3.193.328 kn. Sukladno pokazateljima iz financijskih izvješća Društvo je ostvarilo ukupne prihode u iznosu od 8.412.346 kn, a ukupni rashodi iznose 5.219.018 kn.

Račun dobitka i gubitka

Naziv pozicije	2017.		2018.		Indeks 2018/2017
	Iznos kn	Udio	Iznos kn	Udio	
Poslovni prihodi	5.195.812	95,6%	8.347.650	99,2%	161
Prihodi od prodaje usluga	25.196	0,4%	0	0	-
Prihod od zakupa zemljišta i naknade za pravo gradnje	590.700	10,9%	776.414	9,2%	131
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	971.179	17,9%	986.826	11,7%	102
Prihodi od prodaje zemljišta i ostale dugotrajne imovine	3.215.607	59,2%	5.964.273	70,9%	185
Ostali poslovni prihodi	393.130	7,2%	620.137	7,4%	158
Financijski prihodi	238.297	4,4%	64.696	0,8%	27
Ukupno prihodi	5.434.109	100,0%	8.412.346	100,0%	155
Poslovni rashodi	6.538.316	98,2%	5.082.313	97,4%	78
Troškovi sirovina i materijala	220.004	3,3%	231.711	4,4%	105
Troškovi usluga	980.152	14,7%	1.140.404	21,9%	116
Troškovi osoblja	1.412.974	21,2%	1.419.166	27,2%	100
Amortizacija	845.395	12,7%	896.102	17,2%	106
Ostali troškovi	464.943	7,0%	471.292	9,0%	101
Ostali poslovni rashodi	2.614.848	39,3%	923.638	17,7%	35
Financijski rashodi	122.311	1,8%	136.705	2,6%	112
Ukupno rashodi	6.660.627	100,0%	5.219.018	100,0%	78
Dobit/gubitak razdoblja	-1.226.518		3.193.328		-

Prihodi

Ukupni prihodi ostvareni u 2018. godini su povećani u odnosu na prethodnu godinu za 55%, na što je najviše utjecalo značajno povećanja poslovnih prihoda kroz povećanje

prihoda od prodaje zemljišta (+85%) i prihoda od naknade za pravo gradnje (+31%), a koji prihodi predstavljaju osnovnu djelatnost Društva. Prihodi od prodaje građevinskog zemljišta iskazani su, sukladno računovodstvenim propisima, po neto principu i iznose ukupno 5.963.874 kn, a evidentirani su na temelju kupoprodajnih ugovora za ukupno 28.140 m² zemljišta.

Iznos ostalih poslovnih prihoda je povećan u odnosu na 2017. godinu zbog evidentiranja knjigovodstvenih prihoda od ukidanja dugoročnih rezerviranja troškova po sudskim sporovima koji su okončani u 2018. godini.

Rashodi

Ukupni rashodi ostvareni u 2018. godini su smanjeni u odnosu na prethodnu godinu za 22%, pri čemu su troškovi usluga (+16%) i amortizacije (+6%) povećani posljedično ulaganju Društva u kupovinu poslovne zgrade „Koksar“ u Bakru. Na smanjenje ukupnih rashoda najviše je utjecala pozicija ostalih poslovnih rashoda (-65%), budući da su u prethodnom izvještajnom razdoblju na ovoj poziciji evidentirani rashodi po osnovu prijenosa zemljišta za izgradnju komunalne infrastrukture u industrijskoj zoni na lokalnu samoupravu bez naknade.

Bilanca na dan 31.12.2018.

Na dan 31.12.2018. knjigovodstvena vrijednost aktive i pasive je za 1% povećana u odnosu na stanje 31.12.2017., te iznosi ukupno 198.472.198 kn.

Aktiva

Naziv pozicije	31.12.2017.		31.12.2018.		Indeks 2018/2017
	Iznos kn	Udio	Iznos kn	Udio	
Dugotrajna imovina	193.050.281	97,8%	191.152.445	96,3%	99
Materijalna imovina	192.994.481	97,8%	191.121.057	96,3%	99
Nematerijalna imovina	55.800	0%	31.388	0%	56
Kratkotrajna imovina	4.292.885	2,2%	7.227.184	3,6%	168
Potraživanja	4.109.155	2,1%	4.930.595	2,5%	120
- potraživanja od kupaca	4.009.120	2,0%	4.120.839	2,1%	103
- ostala potraživanja	100.035	0,1%	809.756	0,4%	809
Financijska imovina	70.000	0%	50.000	0%	71
Novac u banci i blagajni	113.730	0,1%	2.246.589	1,1%	20x
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	3.837	0%	92.569	0,1%	24x
Ukupno aktiva	197.347.003	100,0%	198.472.198	100,0%	101

U strukturi aktive Društva dominira dugotrajna materijalna imovina, čija je vrijednost na 31.12.2018. smanjena za 1% u odnosu na stanje 31.12.2017.

Osim umanjjenja vrijednosti dugotrajne imovine zbog obračuna amortizacije, promjene u strukturi dugotrajne materijalne imovine nastale su evidentiranjem slijedećih poslovnih događaja:

- kupnja polovne zgrade „Koksar“ u Bakru ukupne nabavne vrijednosti 6.025.333 kn od čega se na poslovnu zgradu i pomoćne objekte odnosi 4.699.760 kn, a na zemljište pod objektima i okoliš površine 3.427 m² ukupno 1.325.573 kn;
- isknjiženje zemljišta iz imovine Društva po presudi Županijskog suda u Rijeci – površine 44.863 m², knjigovodstvene vrijednosti 5.155.656 kn;
- otkup 19.000 m² zemljišta u industrijskoj zoni za formiranje novih radnih platoa ukupne vrijednosti 3.538.093 kn;
- prodaja 28.140 m² zemljišta u industrijskoj zoni ukupne knjigovodstvene vrijednosti 5.168.513 kn.

Kratkotrajna imovina Društva je povećana u odnosu na stanje 31.12.2017. za 68%, a najviše zbog značajnog povećanja iznosa novčanih sredstava na računu, dok su od manjeg utjecaja bili povećanje potraživanja od kupaca i povećanje iznosa ostalih potraživanja (u kojem je iskazano i potraživanje za predujmljenu dobit u iznosu od 683.056 kn).

Pasiva

Naziv pozicije	31.12.2017.		31.12.2018.		Indeks 2018/2017
	Iznos kn	Udio	Iznos kn	Udio	
Kapital i rezerve	192.460.218	97,5%	187.155.222	94,3%	97
Upisani kapital	171.608.000	86,9%	171.608.000	86,5%	100
Kapitalne pričuve	18.736.068	9,5%	12.353.894	6,2%	66
Zadržana dobit	3.342.668	1,7%	0	0%	-
Dobit/gubitak razdoblja	-1.226.518	-0,6%	3.193.328	1,6%	-
Dugoročna rezerviranja	3.427.377	1,8%	2.871.138	1,4%	84
Dugoročne obveze	2.161	0%	5.252.161	2,7%	243x
Obveze prema bankama	0	0%	5.250.000	2,7%	-
Ostale obveze	2.161	0%	2.161	0%	100
Kratkoročne obveze	1.457.247	0,7%	3.193.677	1,6%	219
Obveze za zajmove, depozite i sl.	29.930	0%	1.271.192	0,7%	42x
Obveze prema bankama	863.071	0,4%	650.054	0,3%	75
Obveze za predujmove	32.740	0%	810.456	0,4%	25x
Obveze prema dobavljačima	402.038	0,3%	68.821	0%	17
Obveze prema zaposlenima	67.153	0%	66.764	0%	99
Obveze za poreze i slično	50.138	0%	299.011	0,2%	594
Ostale obveze	12.177	0%	27.379	0%	225
Ukupno pasiva	197.347.003	100,0%	198.472.198	100,0%	101

U strukturi pasive Društva dominiraju kapital i rezerve, koji je iznos na 31.12.2018. smanjen u odnosu na stanje 31.12.2017. za 3% zbog smanjenja iznosa kapitalnih pričuva, te isplate zadržane dobiti članovima Društva.

Kapitalne pričuve koje Društvo ima iskazane u poslovnim knjigama nastale su ulaganjem Grada Bakra prijenosom zemljišta u vlasništvo Društva, između ostalog i zemljišta na platou F1. Budući da je u svibnju 2018. godine temeljem pravomoćne sudske presude predmetno zemljište isknjiženo iz imovine Društva i iznos kapitalnih pričuva umanjen je za istu vrijednost - 5.155.656 kuna. Također, temeljem odluke Skupštine Društva, iz kapitalnih pričuva je pokriven gubitak koji je Društvo ostvarilo u 2017. godini.

U prosincu 2018. godine izvršena je isplata 4.025.724 kn članovima Društva na ime zadržane dobiti i predujma dobiti za 2018. godinu.

Dugoročne obveze povećane su kroz poziciju obveza prema bankama jer se Društvo kreditno zadužilo kako bi financiralo kupovinu dugotrajne materijalne imovine - poslovne zgrade i zemljišta „Koksar“ u Bakru.

Kratkoročne obveze povećane su zbog povećanja iznosa na pozicijama: obveze za primljene depozite i sl. - radi se o uplaćenim jamčevinama kupaca, obveze prema bankama - radi se o tekućem dijelu dugoročnog duga, te obveze za predujmove - radi se o primljenim avansima po kupoprodajnim ugovorima za zemljište.

REALIZACIJA POSLOVNOG PLANA ZA 2018. GODINU

-u kn-				
Rb.	Naziv pozicije	Plan 2018.	Realizacija 2018.	Indeks
1.	Poslovni prihodi	6.400.000	7.791.411	122
1.1.	Prihodi od prodaje usluga	1.850.000	1.763.240	95
1.2.	Prihod od prodaje nekretnina	4.450.000	5.963.874	134
1.3.	Ostali poslovni prihodi	100.000	64.297	64
2.	Financijski prihodi	60.000	64.696	108
3.	Ostali prihodi	500.000	556.239	111
	UKUPNI PRIHODI	6.960.000	8.412.346	121
1.	Poslovni rashodi	4.290.000	4.158.674	97
1.1.	Materijalni troškovi i usluge	1.160.000	1.372.114	118
1.2.	Troškovi osoblja	1.550.000	1.419.166	92
1.3.	Amortizacija	850.000	896.102	105
1.4.	Ostali troškovi poslovanja	730.000	471.292	65
2.	Financijski rashodi	100.000	136.705	137
3.	Ostali rashodi	2.500.000	923.639	37
3.1.	Rashodi dug. materijalne imovine-otpisi	0	200.837	-
3.2.	Rezerviranja za sudske sporove	2.500.000	0	-
3.3.	Ostali rashodi	0	722.802	-
	UKUPNI RASHODI	6.890.000	5.219.018	76
	DOBIT	70.000	3.193.328	46x

**Napomena: metodologija planiranja i praćenja poslovnog plana u analitici ukupnih prihoda i rashoda razlikuje se od metodologije financijskih izvješća*

U poslovanju Društva u 2018. godini ostvareno je 22% više prihoda od planiranih, dok su istovremeno rashodi manji za 24% od planiranih, te je ostvarena dobit znatno veća od planirane.

Plan otkupa zemljišta

Tijekom 2018. godine Društvo je izvršilo ulaganja u dugotrajnu imovinu u skladu s planiranim aktivnostima.

Opis ulaganja	Plan 2018.		Realizacija	
	m ²	Iznos u kn	m ²	Iznos u kn
Otkup zemljišta za formiranje novih radnih platoa u industrijskoj zoni	20.000	4.002.000	19.000	3.538.093
Poslovna zgrada u Bakru i okoliš zgrade	3.247	6.000.000	3.427	6.025.333
Ukupno		10.002.000		9.563.426

Plan prodaje zemljišta

U 2018. godini zaključeno je više kupoprodajnih ugovora temeljem kojih je Društvo prodalo ukupno 28.140 m² zemljišta za izgradnju poslovnih objekata

Ukupno ugovorena kupoprodajna cijena bez poreza iznosi 11.127.719 kn, te neto knjigovodstveni prihod ostvaren ovim prodajama iznosi 5.963.874 kn.

Opis	Plan 2018.			Realizacija	
	m ²	Cijena €/m ²	Iznos kn (bez PDV-a)	m ²	Iznos kn
Građevinsko zemljište (platoi)	20.000	60,00	9.072.000	28.140	11.127.719
Ukupno	20.000		9.072.000	28.140	11.127.719

U cilju daljnjeg razvoja i izgradnje Industrijske zone Bakar, stručne službe Društva su aktivno radile na mnogobrojnim projektima koji su proteklih godina pokrenuti od strane Društva i Grada Bakra, a za koje treba ishoditi potrebne lokacijske dozvole, potvrde glavnog projekta, građevinske dozvole i uporabne dozvole na području zone, a sve kako bi Društvo i Grad Bakar mogli zakonski pristupiti realizaciji svojih projekata odnosno gradnji infrastrukture i pripadajućih platoa.

POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA

Za dodatnu analizu poslovanja daju se tablice s pokazateljima koji će u dobroj mjeri oslikati poslovanje i dati mogućnost usporedbe s prethodnim razdobljima.

	Opis	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2018.	Optimalna vrijednost
1	Kratkotrajna imovina	8.956.219	4.292.885	7.227.184	
2	Kratkoročne obveze	5.147.897	1.457.247	3.193.677	
1/2	Koeficijent tekuće likvidnosti	1,74	2,95	2,26	>2
3	Dugotrajna imovina	196.566.161	193.050.281	191.152.445	
4	Kapital+ dugotrajne obveze	196.982.456	192.462.379	192.407.383	
3/4	Koeficijent financijske stabilnosti	1,00	1,00	0,99	<1
5	Ukupne obveze	5.424.324	1.459.408	8.445.838	
6	Ukupna imovina	205.533.531	197.347.003	198.472.198	
5/6	Koeficijent zaduženosti	0,026	0,007	0,043	<0,5
7	Ukupni prihodi	7.238.200	5.434.109	8.412.346	
8	Ukupni rashodi	6.497.554	6.660.627	5.219.018	
7/8	Pokazatelj ekonomičnosti poslovanja	1,11	0,82	1,61	što viši od 1
9	Ostvarena dobit	740.646	0	3.193.328	
10	Ukupni prihodi	7.238.200	5.434.109	8.412.346	
9/10	Profitna marža (%)	10,23	-	37,96	što viša od 1

Gornji pokazatelji potvrđuju da je poslovanje Društva u 2018. godini bilo likvidno i financijski stabilno, ekonomično i profitabilno, uz vrlo nisku stopu zaduženosti.

Direktorica:

 Linda Sciucca, dipl.oec.

