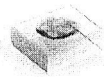
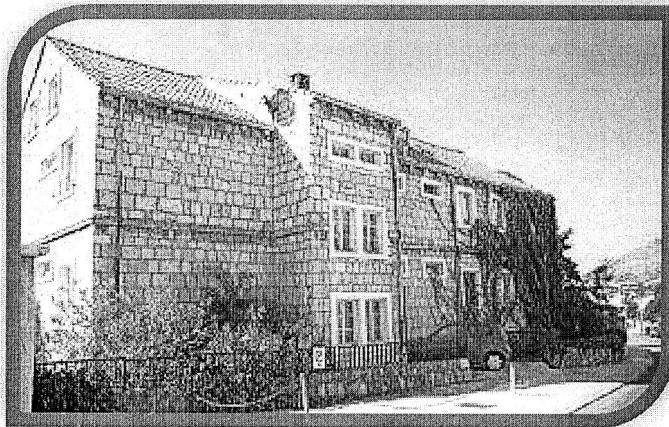


DOM UMIROVLJENIKA GRUŽ

Investicijski program

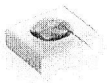
v.2.1.1



Kofidenc d.o.o., društvo za reviziju, vještačenje i poslovno savjetovanje
Ožujak 2020 g.

IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI

Podaci dani u ovom dokumentu imaju svrhu pomoći čitatelju u donošenju vlastite neovisne procjene i/ ili dobivanju mišljenja o projektu. Kofidenc d.o.o. je nastojala predstaviti najnovije, potpune i točne informacije te se sadržaj ovog dokumenta temelji na opsežnom znanju, vještinama i iskustvu. Kofidenc d.o.o. naglašava da su informacije sadržane u financijskom modelu, danom u ovom dokumentu podložne raznim pretpostavkama koje su propisno i navedene. Bilo koji savjet koji je Kofidenc d.o.o. dao predviđen je isključivo za klijentovu uporabu i u svezi je s pruženom uslugom. Korisnik ovog dokumenta potiče se na daljnje vlastito ispitivanje i analizu podataka i pitanja koja proizlaze iz ovog dokumenta, a smatra ih relevantnim u donošenju odluke o ulaganju klijenta. Odgovornost Kofidenc d.o.o.- a, za materijalnu i drugu vrstu štete, direktno ili indirektno proizašle iz informacija danih u ovom dokumentu, uključujući nepotpune i netočne informacije, neće biti preuzeta, sve dok ne postoji dokaz da je Kofidenc d.o.o. namjerno iznio nepotpune i krive informacije koje su mogle izazvati takvu štetu. Ni u kojem slučaju Kofidenc d.o.o. ne može preuzeti odgovornost prema trećoj strani kojoj su savjet ili informacije iz ovog dokumenta stavljene na raspolaganje. Svi podaci izneseni u ovom dokumentu su povjerljive naravi (osim onih informacija koje su u drugim sredstvima predočene javnosti) te se kao takvi ne smiju koristiti ni objavljivati bez dopuštenja klijenta.



OSNOVNI PODACI ZNAČAJNI ZA PROJEKT

A

PODACI O ULAGACU	
Tvrtka	Dom umirovljenika
Sjedište	Dubrovnik
OIB	
Oznaka i naziv temeljne djelatnosti	usluga doma za stare i nemoćne
Vlasnik	Hotel Gruž d.d.
Temeljni kapital /u kunama/	Ustanova

B

PODACI O PROJEKTU	
Naziv	Briga o starima i nemoćnima
Lokacija	Dubrovnik
Karakter ulaganja	Novi poduzetnički pothvat
Ekonomski vijek projekta	9
Primijenjeni obračunski tečaj za 1 EUR u kunama	7,40
Ulaganja u poslovna sredstva /u kunama/	15.000.000
- postojeća sredstva	0
- nova sredstva	15.000.000

C

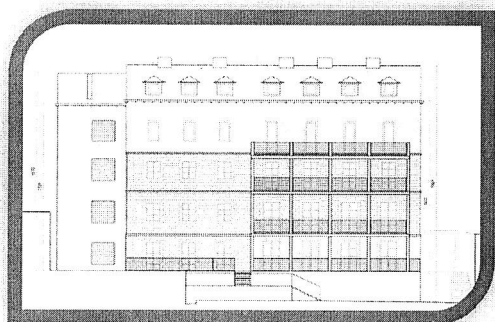
IZRADA PROJEKTA	
Naziv društva	KOFIDENCA D.O.O., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje Vukovarska 9, 20000 DUBROVNIK, Mob: 099-218 4444
Direktor	Romano Dedović, dipl.oec.
Autor projekta	Romano Dedović, dipl.oec.
Literatura	Skupina autora: MANAGEMENT I PODUZETNISTVO 1000 programa za mala i srednja poduzeća Procjena investicijskih projekata, Silvije Orsag Skupina autora: PLANIRANJE INVESTICIJSKIH PROJEKATA Ekonomski institut, Zagreb, 1994.
Verzija i datum projekta	Ožujak 2020 g, Ver 2.1



Kofidenc d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje

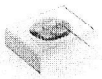
Sažetak

Grad Dubrovnik odlučio se na konačni početak rješavanja socijalnog problema ustanova za starije i to kao početnu investiciju relativno brze realizacije izabrao bivši hotel Gruž d.d. gdje je ujedno i većinski vlasnik toga društva. Naveden investicija predstavljat će mali ali značajan korak u rješavanju ove dugo zapostavljene problematike u Gradu Dubrovniku.



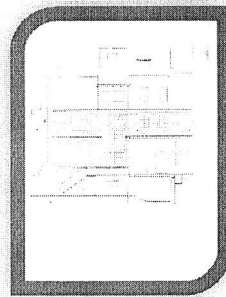
Sadržaj

IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI	1
OSNOVNI PODACI ZNAČAJNI ZA PROJEKT	2
Sažetak.....	3
PODUZETNIČKA IDEJA - općenito	5
1. TRŽIŠNE INFORMACIJE	6
1.1 LOKACIJA, STANOVNIŠTVO, PODUZETNIŠTVO	6
2. PODACI O INVESTITORU I PROJEKTU.....	8
3. PREDMET POSLOVANJA.....	11
4. ANALIZA TRŽIŠTA	13
4.1. PONUDA	13
4.2. PRODAJA.....	13
4.3 PRODAJA I CIJENOVNA POLITIKA.....	13
4.4. SIROVINE I REPROMATERIJAL.....	13
EKONOMSKO TEHNIČKA OBILJEŽJA.....	14
5.1. Visia projekta	14
5.2. Ekologija	14
6. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA	15
6.1. Plan ulaganja i izvor financiranja	15
6.2. Plan otplate kredita	16
6.3. Plan prihoda	16
6.4 Plan troškova	16
6.5. Plan amortizacije	17
6.6. Račun dobiti i gubitka	17
6.7. Bilanca	18
6.8. Novčani tok.....	19
7. FINANCIJSKO TRŽIŠNA OCJENA	21
7.1. Statička ocjena.....	21
7.2. Dinamička ocjena	21
7.3 Dinamički pokazatelji.....	22
8. ANALIZA OSJETLJIVOSTI.....	23
8.1 Točka pokrića.....	23
8.2 Dinamička metoda.....	24
9. ZAKLJUČAK.....	25



PODUZETNIČKA IDEJA - općenito

Radi se o investiciji rekonstrukcije sada derutnog Hotela Gruž u mali i funkcionalni Dom umirovljenika sukladno zakonima i pravilnicima o izgradnji i opremanju domova za starije i nemoćne. Sam hotel će biti prenamijenjen u dom sa 16 jednokrevetnih soba, 13 dvokrevetnih i 3 dvokrevetna apartmana, a što će činiti ukupno 48 kreveta. Dom će u konačnici imati nešto više od 1300 kvadratnih metara bruto površine. Od postojeće građevine zadržat će se 690 kvadratnih metara, dok će se dio garaže i krovšte srušiti kako bi se nadogradilo oko 620 dodatnih kvadratnih metara. Prenamjenom zgrade dobit će se koristan prostor podijeljen na suteran, prizemlje, prvi i drugi kat te potkrovlje, uz racionalizaciju troškova i optimalnu kvalitetu smještaja.



U suterenu će biti smješten prostor za pogon s praonicom, spremišta, prostor za osoblje te čajna kuhinja, dok će se prostor Uprave nalaziti na novoizgrađenom sjeverozapadnom dijelu. U objekt će se ugraditi dizalo, sve sobe imat će direktan pristup kupaonicama, a gotovo trećina njih će imati lođe.

Za dodatnu udobnost korisnika predviđen je i prostrani dnevni boravak s kafićem te velika terasa. Prema projektnom zadatku, rok trajanja rekonstrukcije je 12 mjeseci od dana uvođenja izvođača u posao. Dom će po projekcijama maksimalno zaposliti 28 radnika različitih stručnih profila, a dio njih može biti korišten i iz strukture Hotela Gruž d.d.

Struktura investicije:

Ukupna investicija bez PDV-a iznosi 15.000.000 kuna.

TEHNIČKO FINACIJSKI ELEMENTI ULAGANJA BEZ PDV-a		
REKAPITULACIJA SVIH TROŠKOVNIKA		
Rekonstrukcija Hotela Gruž		
GRAĐEVINSKI RADOVI		
I	Građevinsko-obrtnički radovi	9.736.881,22
II	Elektroinstalacije	1.706.295,90
III	Strojarske instalacije	1.131.714,00
IV	Vodovod, kanalizacija i hidrantska mreža	551.334,50
V	Vertikalni transport	353.326,00
VI	Hortikultura	24.593,00
STRUČNO OSOBLJE		
VII	Stručni nadzor	300.000,00
VII		
I	Voditelj projekta	100.000,00
IX	Koordinator II ZNR	50.000,00
X	Nepredviđeni troškovi	1.045.855,38
UKUPNO (bez PDV-a)		15.000.000,00

Navedena ulaganja predviđena su projektnim rješenjem i pripadajućim troškovnicima. Pored navedenog iznosa potrebno je utrošiti još cca. 3 mil kn na opremu doma, a ova investicija će biti riješavana u zadnjem kvartalu obnove zgrade iz vlastitih prihoda, donacija, te subvencije Grada.



Kofidenc d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje

1. TRŽIŠNE INFORMACIJE

1.1 LOKACIJA, STANOVNIŠTVO, PODUZETNIŠTVO

Dubrovnik je smješten na krajnjem jugu Republike Hrvatske, u mediteranskom pojasu sa svojom jedinstvenom povijesnom pričom, te predstavlja biser Mediterana, a poslije rata i brzo rastuće turističko tržište sa profiliranom ponudom od eko turizma, kao povijesni raritet pa sve do avanturističkog turizma čineći ga posebnim i neponovljivim za svakog gosta. Broj posjetitelja unatoč globalnoj krizi i dalje raste prvenstveno zaslugom avioprijevoznika, a za pretpostaviti je da će izgradnjom autoceste taj broj značajno rasti u korist individualnih gostiju, te naravno crusing turizam čineći Grad poželjnim mjestom na turističkoj karti svijeta. Sve navedeno dovelo je i dovodi do laganog ali stalnog rasta cijena kako u hotelima tako i u privatnom smještaju čineći ovu djelatnost svakim danom sve profitabilnijom. Navedene infrastrukturne promjene odrazit će se i na produženja sezone što je i konačni cilj svake destinacije u ostvarivanju ekonomičnosti i rentabilnosti poslovanja.

Broj stanovništva u gradu je oko 42.000, sa laganom tendencijom rasta. Ekonomija cijele regije ogromnim djelom bazirana je na turizmu, uz sve popratne djelatnosti, preostali dio otpada na pomorstvo, IT industriju te poljoprivredu vezano za ruralna područja, te malim obrtništvom, građevinarstvom itd.. Zamjetna je potreba za dodatnim kapacitetima pri vrhu sezona, no treba raditi na popunjavanju kapaciteta u pred i post sezoni.

Šira okolica grada Dubrovnika raspolaže s više domova umirovljenika koji ni približno ne zadovoljavaju potrebe zajednice. Najznačajniji domovi su:

Dom za starije osobe Dubrovnik izgrađen je 1970. godine sredstvima Komunalne zajednice socijalnog osiguranja Dubrovnik i Zaklade „Blaga djela“ Dubrovnik. Temeljna djelatnost Doma je smještaj i zbrinjavanje starijih i nemoćnih osoba uključujući usluge stanovanja, prehrane, stručnog socijalnog rada, održavanja osobne higijene, brige o zdravlju, njege, radne aktivnosti i kvalitetnog korištenja slobodnog vremena. Od 2. veljače 1987. godine pri Domu djeluje Služba za pomoć i njegu starijim osobama u kući. Jedan dio Službe – opću medicinsku njegu 1993. godine preuzima Medicinski centar Dubrovnik.

Od veljače 1998. godine pri Domu djeluje i Izdvojena poslovna jedinica „**Thermoterapia**“ u Mokošici, u kojoj je smješteno 56 starijih osoba. Danas u Domu za starije osobe Dubrovnik živi ukupno 118 osoba. I tako je kapacitet popunjen 100%.

Skrb o korisnicima možemo podijeliti u dva oblika:

1. Institucionalnu koja se ostvaruje kroz stalni smještaj u ustanovi, te pruža mogućnost dostojanstvenog i sigurnog starenja
2. Izvaninstitucionalnu koja se odnosi na pružanje usluga starijim i nemoćnim osobama na području grada Dubrovnika koji žive u svojim domovima čime im se produžuje mogućnost stanovanja u vlastitim domovima.

Dom kao javna ustanova obavlja svoju djelatnost u skladu i na način određen Zakonom o socijalnoj skrbi i drugim propisima, statutom, drugim općim aktima doma i pravilima struke.



Dom za starije i nemoćne osobe "Domus Christi", ustanova je čiji je osnivač Dubrovačko-neretvanska županija. Od svog osnutka 1347.godine Dom djeluje na istoj lokaciji. Domu skrbi o 87 korisnika. U Domu je zaposleno 30 djelatnika.

Dom za starije i nemoćne osobe Konavle ustanova je čiji je osnivač Općina Konavle, namijenjena građanima starije životne dobi s ciljem podizanja kvalitete njihovog života, pružanjem zdravstvene, socijalne i psihološke pomoći. Prostori doma izgrađeni su i opremljeni prema visokim standardima, podijeljeni su po vrstama i procesima rada i organizirani su u sutereu, prizemlju, I. katu, II. katu i potkrovlju. U samoj zgradi Doma smješten je restoran s kuhinjom i caffè bar. Nudi se stalni i privremeni smještaj, te stacionarni smještaj za osobe s potrebom za povećanom medicinskom skrbi visoke kakvoće za 80-tak korisnika u 51 smještajnih jedinica: od toga 19 jednokrevetnih i 32 dvokrevetne sobe.

Postoje još dva privatna doma koji su zanemarivog kapaciteta. Sve navedeno daleko je ispod prosjeka potrebnog za jedan grad kao što je Dubrovnik.



2. PODACI O INVESTITORU I PROJEKTU

Hotel „Gruž“ d.d. je dioničko društvo u većinskom vlasništvu Grada Dubrovnika, sa sjedištem na adresi Pionirska 4, Dubrovnik. U sastavu Hotela „Gruž“ d.d. Dubrovnik djeluje Konoba „Zrinski“, koja se nalazi na Obali Stjepana Radića 33, u samom centru Gruža, kapaciteta cca 100 sjedećih mjesta te cca 40 sjedećih mjesta na terasama. Namjena samog Hotela „Gruž“ će biti Dom za starije i nemoćne osobe, a koji će biti realiziran kroz osnivanje Ustanove.

Bilanca 2015-2019

Bilanca 2015-2019	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Potraživanja za upisani a neuplaćeni kapital	0	0	0	0	0
Dugotrajna imovina	1.759.889	1.442.755	1.441.101	1.695.669	1.773.456
Nematerijalna imovina	2.850	2.850	2.850	2.850	2.850
Materijalna imovina	1.756.248	1.439.114	1.437.460	1.692.028	1.769.815
Zemljišta	919.544	919.544	919.544	919.544	919.544
Građevinski objekti	215.642	110.530	65.482	20.437	8.666
Postrojenja i oprema	0	0	0	0	0
Ostala materijalna imovina	621.062	409.040	452.434	752.047	841.605
Financijska imovina	791	791	791	791	791
Udjeli, dionice i ostali vrijednosni papiri (dugotrajni)	791	0	0	0	0
Dani zajmovi, depoziti i sl. (dugotrajni)	0	0	0	0	0
Ostala dugotrajna financijska imovina	0	791	791	791	791
Potraživanja	0	0	0	0	0
Odgodena porezna imovina	0	0	0	0	0
Kratkotrajna imovina	1.250.224	1.473.750	1.627.797	2.058.879	2.600.354
Zalihe	44.268	40.750	48.816	54.356	54.426
Sirovine i materijal	44.268	40.750	48.816	54.356	54.426
Proizvodnja u tijeku	0	0	0	0	0
Gotovi proizvodi i trgovačka roba	0	0	0	0	0
Ostale zalihe	0	0	0	0	0
Potraživanja	304.937	327.284	463.895	454.433	440.158
Potraživanja od kupaca	233.042	228.171	290.573	299.278	314.511
Ostala potraživanja	71.895	99.113	173.322	155.155	125.647
Financijska imovina	0	0	0	0	0
Udjeli, dionice i ostali vrijednosni papiri (kratkotrajni)	0	0	0	0	0
Dani zajmovi, depoziti i sl. (kratkotrajni)	0	0	0	0	0
Ostala kratkotrajna financijska imovina	0	0	0	0	0
Novac	901.019	1.105.716	1.115.086	1.550.090	2.105.770
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	0	0	1.505	3.224	5.477
Ukupno aktiva	3.010.113	2.916.505	3.070.403	3.757.772	4.379.287
Kapital i rezerve	2.106.874	2.287.924	2.659.976	3.210.838	3.898.443
Teretni kapital	4.940.900	4.940.900	4.940.900	4.940.900	4.940.900
Kapitalne rezerve	335.555	335.555	335.555	335.555	488.055
Rezerve iz dobiti, revalorizacijske rezerve i rezerve fer vrijednosti	4.620.458	4.620.458	4.620.458	4.620.458	4.620.458
Zadržana dobit/preneseni gubici	-7.822.921	-7.790.038	-7.608.990	-7.236.937	-6.686.074
Dobit/gubitak poslovne godine	32.882	181.049	372.053	550.862	535.104
Manjinski (nekontrolirajući) interes	0	0	0	0	0
Rezerviranja	0	0	0	0	0
Dugoročne obveze	338.391	233.525	46.419	75.338	47.605
Kamatonske (financijske) obveze (dugoročne)	338.391	233.525	46.419	75.338	47.605
Obveze prema dobavljačima (dugoročne)	0	0	0	0	0
Ostale dugoročne obveze	0	0	0	0	0
Kratkoročne obveze	564.848	395.056	364.008	471.596	433.239
Kamatonske (financijske) obveze (kratkoročne)	0	0	0	0	0
Obveze prema dobavljačima (kratkoročne)	131.643	174.487	94.551	194.059	158.830
Obveze prema zaposlenicima	109.163	117.607	111.420	119.991	125.731
Ostale kratkoročne obveze	324.042	102.962	158.037	157.546	148.678
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	0	0	0	0	0
Ukupno pasiva	3.010.113	2.916.505	3.070.403	3.757.772	4.379.287



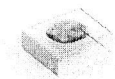
Kofidenc d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje

Račun dobiti i gubitka 2015-2019

Račun dobiti i gubitka 2015-2019	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Poslovni prihodi	4.757.318	4.432.843	4.727.173	5.585.085	6.061.455
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	0	0	0	0	0
Prihodi od prodaje (izvan grupe)	4.388.954	4.432.843	4.727.173	5.585.085	6.061.455
Ostali poslovni prihodi	368.364	0	0	0	0
Poslovni rashodi (bez amortizacije)	4.263.843	3.644.350	4.187.673	4.716.880	5.220.502
Troškovi poslovanja	4.263.843	3.644.350	4.187.673	4.716.880	5.220.502
Povećanje/smanjenje zaliha	0	0	0	0	0
Materijalni troškovi i troškovi prodane robe	1.163.251	1.144.174	1.310.681	1.528.325	1.747.011
Troškovi osoblja (bruto)	1.922.952	1.984.803	2.175.707	2.242.906	2.466.364
Vrijednosna usklađenja i rezerviranja	0	0	0	0	0
Ostali troškovi i rashodi	1.177.640	515.373	701.285	945.649	1.007.127
Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA)	493.475	788.493	539.500	868.205	840.953
Amortizacija	463.205	244.470	122.153	201.143	198.135
Dobit prije kamata i poreza (EBIT)	30.270	544.023	417.347	667.062	642.818
Neto rezultat financijskih aktivnosti	22.380	-312.697	40.239	11.986	18.600
Financijski prihodi	22.727	33.483	49.827	22.772	36.577
Financijski rashodi	347	346.180	9.588	10.786	17.977
Neto udio u rezultatu društava povezanih sudjelujućim	0	0	0	0	0
Udio u dobiti od društava povezanih sudjelujućim ir	0	0	0	0	0
Udio u gubitku od društava povezanih sudjelujućim	0	0	0	0	0
Neto udio u rezultatu zajedničkih pothvata	0	0	0	0	0
Udio u dobiti od zajedničkih pothvata	0	0	0	0	0
Udio u gubitku od zajedničkih pothvata	0	0	0	0	0
Ukupni prihodi	4.780.045	4.466.326	4.777.000	5.607.857	6.098.032
Ukupni rashodi	4.727.395	4.235.000	4.319.414	4.928.809	5.436.614
Dobit/gubitak prije oporezivanja	52.650	231.326	457.586	679.048	661.418
Porez na dobit	19.768	50.276	85.533	128.186	126.314
Neto dobit/gubitak	32.882	181.050	372.053	550.862	535.104
Dobit/gubitak prekinutog poslovanja prije oporeziva:	0	0	0	0	0
Porez na dobit prekinutog poslovanja	0	0	0	0	0
Neto dobit/gubitak prekinutog poslovanja	0	0	0	0	0
Dobit/gubitak ukupnog poslovanja prije oporezivanja	52.650	231.326	457.586	679.048	661.418
Porez na dobit ukupnog poslovanja	19.768	50.276	85.533	128.186	126.314
Neto dobit/gubitak ukupnog poslovanja	32.882	181.050	372.053	550.862	535.104

Novčani tok 2015-2019

Novčani tok 2015-2019	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Neto dobit/gubitak ukupnog poslovanja	32.882	181.050	372.053	550.862	535.104
Amortizacija	463.205	244.470	122.153	201.143	198.135
Ostale korekcije novčanog toka iz rezultata	0	0	0	0	0
Novčani tok iz rezultata	496.087	425.520	494.206	752.005	733.239
Promjena vrijednosti zaliha	-10.344	3.518	-8.066	-5.540	-70
Promjena vrijednosti kratkotrajnih potraživanja	-204.392	-22.347	-136.611	9.462	14.275
Promjena plaćenih troškova budućeg razdoblja i obračunatih prihoda	0	0	-1.505	-1.719	-2.253
Promjena ostale imovine	0	0	0	0	0
Promjena obveza prema dobavljačima	-164.462	42.844	-79.936	99.508	-35.229
Promjena odgođenog plaćanja troškova i prihoda budućeg razdoblja	0	0	0	0	0
Promjena ostalih obveza	221.528	-212.636	48.888	8.080	-3.128
Promjena radnog kapitala	-157.670	-188.621	-177.230	109.791	-26.405
Novčani tok iz poslovnih aktivnosti	338.417	236.899	316.976	861.796	706.834
Novčani tok iz investicijskih aktivnosti	-73.918	72.664	-120.499	-455.711	-275.922
Novčani tok iz financijskih aktivnosti	-200.225	-104.866	-187.107	28.919	124.768
Povećanje/smanjenje novca	64.274	204.697	9.370	435.004	555.680



Analiza poslovanja 2015-2019

POKAZATELJI LIKVIDNOSTI	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Pokazatelj trenutne likvidnosti	1,60	2,80	3,06	3,29	4,86
Brzi odnos	2,14	3,63	4,34	4,25	5,88
Tekući omjer	2,21	3,73	4,47	4,37	6,00
Stupanj pokriva I	1,20	1,59	1,85	1,89	2,20
Stupanj pokriva II	1,39	1,75	1,88	1,94	2,23
Novčano pokriće poslovnih rashoda	0,20	0,28	0,27	0,28	0,35
POKAZATELJI ZADUŽENOSTI	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Koeficijent vlastitog financiranja	0,70	0,78	0,87	0,85	0,89
Koeficijent financiranja	0,43	0,27	0,15	0,17	0,12
Pokriće kamate iz EBITDA	1.422,12	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Pokriće kamate iz EBIT	87,23	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Faktor zaduženosti	1,97	1,80	1,05	0,64	0,70
Pokriće ukupnih obveza iz EBITDA	0,51	1,03	1,04	1,81	1,64
Pokriće kratkoročnih obveza	0,93	0,89	1,30	1,80	1,62
Godine povrata kamatonosnih obveza	0,89	0,36	0,26	0,07	0,07
Prosječni trošak kamate	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POKAZATELJI AKTIVNOSTI	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	1,55	1,50	1,58	1,64	1,49
Koeficijent obrtaja dugotrajne materijalne imovine	2,44	2,77	3,29	3,57	3,50
Koeficijent obrtaja kratkotrajne imovine	4,28	3,25	3,05	3,03	2,60
Dani naplate potraživanja	12,03	18,99	20,03	19,27	18,48
Dani vezivanja zaliha	3,00	3,50	3,46	3,37	3,28
Dani plaćanja dobavljačima	16,41	12,60	10,39	9,43	10,62
Dani konverzije u novac	-1,38	9,89	13,10	13,21	11,13
POKAZATELJI PROFITABILNOSTI	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
EBITDA marža	10,37%	17,79%	11,41%	15,55%	13,87%
EBIT marža	0,64%	12,27%	8,83%	11,94%	10,61%
Neto marža	0,69%	4,08%	7,87%	9,86%	8,83%
ROE	1,57%	8,24%	15,04%	18,77%	15,05%
ROA	1,07%	6,11%	12,43%	16,13%	13,15%
Povrat na investirani kapital	1,20%	21,91%	15,97%	22,26%	17,78%
POKAZATELJI EKONOMIČNOSTI	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Ekonomičnost ukupnog (neprekinutog) poslovanja	1,01	1,05	1,11	1,14	1,12
Ekonomičnost poslovnih aktivnosti	1,01	1,14	1,10	1,14	1,12
Ekonomičnost financijskih aktivnosti	65,50	0,10	5,20	2,11	2,03
POKAZATELJI ULAGANJA	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Koeficijent ulaganja	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02
Koeficijent obnavljanja imovine	0,00	0,01	0,04	0,00	0,08
Stopa otpisanosti dugotrajne imovine	0,24	0,15	0,08	0,13	0,11
Pokrivenost amortizacije investicijama	0,00	0,08	0,52	0,00	0,67
POKAZATELJI ZAPOSLENIH, PRODUKTIVNOSTI I PROSJEČNIH PLAĆA	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Broj zaposlenih	17	20	20	20	20
Poslovni prihod po zaposlenom	279.842	221.642	236.359	279.254	303.073
Neto dobit/gubitak po zaposlenom	1.934	9.053	18.603	27.543	26.755
Prosječna mjesečna bruto plaća	9.426	8.270	9.065	9.345	10.277
Prosječna mjesečna neto plaća	5.938	5.223	5.745	5.857	6.574
Udio troškova osoblja u poslovnim prihodima	40,42%	44,77%	46,03%	40,16%	40,69%

Društvo posluje uredno te se segment restoranskog biznisa ne bi trebao u mnogome promijeniti (izuzevši izazove Covida 19). Novi posao u formi doma umirovljenika bit će uspostavljen osnivanjem ustanove sukladno zakonu.



Kofidenc d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje

3. PREDMET POSLOVANJA

Nadležni sud

Trgovački sud u Dubrovniku

MBS

060004536

OIB

02829627475

EUID

HRSR.060004536

Status

Bez postupka

Tvrtka

HOTEL GRUŽ dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam

HOTEL GRUŽ d.d.

Sjedište/adresa

Dubrovnik (Grad Dubrovnik)

Pionirska 4

Temeljni kapital

4.940.900,00 kuna

Pravni oblik

dioničko društvo

Predmet poslovanja

50 Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila

51 Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima

55 Ugostiteljstvo

70 Poslovanje nekretninama

71 Iznajm. strojeva i opreme, bez rukovatelja

Nadzorni odbor

Olga Muratti, OIB: 40051948128 Dubrovnik, Andrije Hebranga 30

- predsjednik nadzornog odbora

- imenovana odlukom Skupštine s početkom mandata od 30.08.2017.g.

Ivana Brnin, OIB: 72228108504

Zaton, Pinji 34

- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

- imenovana odlukom Skupštine s početkom mandata od 30.08.2017.g.

Petra Tokić, OIB: 79407073626 Dubrovnik, Obala pape Ivana Pavla II 69

- član nadzornog odbora

- imenovana odlukom Skupštine s početkom mandata od 30.08.2017.g.

Osobe ovlaštene za zastupanje



Kofidenc d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje



Vido Raič, OIB: 03613641770

Nova Mokošica, Marina Kneževića 14

- član uprave

- zastupa društvo pojedinačno i samostalno

- imenovan odlukom Nadzornog odbora od 14.06.2017.g.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Odluka o pretvorbi od 27. rujna 1993.god.

Odlukom Glavne skupštine Društva od 31.08.2011.g. izmijenjene su odredbe čl. 27., 48. st. 1. 63., 66., 69. i 86., uz brisanje članka 70. Statuta Društva od 25.08.2005.g..

Potpuni tekst Statuta od 31.08.2011.g. dostavlja se u zbirku isprava.

Statut:

Statut društva od 31. srpnja 1995.god

Odlukom Glavne skupštine od 22.prosinca 1997.godine izmijenjen je Statut društva u čl.4-5 odredbe o tvrtki, u čl.24. odredbe o temeljnom kapitalu, u čl.26. odredbe o nominalnom iznosu dionice, u čl.51. odredbe o sazivu Glavne skupštine i u čl.88. odredbe o načinu i obliku priopćavanja. Odlukom Glavne skupštine od 16.rujna 1998.godine izmijenjen je Statut društva u čl.24. odredbe o temeljnom kapitalu, u čl.25-26. odredbe o dionicama, u čl.63. odredbe o Nadzornom odboru i u čl.80. odredbe o upravi.

Odlukom Glavne skupštine Društva od 17.12.2001.g. izmijenjene su odredbe čl.14., 37. i 80. Statuta Društva. Pročišćeni tekst Statuta od 17.12.2001.g.

Odlukom Glavne skupštine Društva od 25.08.2005.g. izmijenjene su odredbe čl.80. Statuta Društva. Pročišćeni tekst Statuta od 25.08.2005.g.

Odlukom Glavne skupštine društva od 09.12.2014.g. izmijenjene su odredbe čl.63., čl.66. i čl.69. (nadzorni odbor) Statuta društva od 21.08.2011.g.
Potpuni tekst Statuta od 09.12.2014.g.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom Glavne skupštine od 22.prosinca 1997.godine, smanjen je temeljni kapital sa iznosa od 1.187.900,00 DEM, protuvrijednosti 4.507.141,23 kune, za iznos od 943.441,23 kune, na iznos od 3.563.700,00 kuna. Odlukom Glavne skupštine od 16.rujna 1998.godine, smanjen je temeljni kapital za daljnji iznos od 2.357.800,00 kuna, na iznos od 1.187.900,00 kuna, te povećan za iznos od 3.753.000,00 kuna, na iznos od 4.940.900,00 kuna. Temeljni kapital je podijeljen na 49.409 dionica nominalnog iznosa od 100,00 kuna.



4. ANALIZA TRŽIŠTA

U svrhu ovoga projekta predložen je sažetak tržišne analize koji se sastoji od analize tržišta ponude. Ocjene o tržištu temelje se na vanjskim stručnim analizama, statističkim podacima, razvojnim dokumentima i saznanjima. Svrha je tržišne analize stvoriti pouzdani predložak za izvođenje svih proračuna glede svote ulaganja, plana prihoda i rashoda, odnosno računa dobitka i gubitka. Analiza prati trendove u užem makro okruženju kako bi postigla što realnije vrjednovanje svih parametara bitnih za ocjenu poduhvata.

4.1. PONUDA

Ponuda je svedena na već naveden domove koji su većinom u vlasništvu lokalne samouprave koje kao takve vode računa o socijalnom aspektu samih domova, ekonomskoj održivosti i prihvatljivosti istih za svoje štićenike.

4.2. PRODAJA

Prodaja će biti definirana posebnim cjenicima uz subvencije grada Dubrovnika na razini dostatnoj naših žitelja kako bi ekonomski mogli podnijeti troškove života u domovima.

4.3 PRODAJA I CIJENOVNA POLITIKA

U nastavku prezentiram planiranu politiku prodaje i planirane cijene usluge uzimajući strogo u obvezu da će cijene biti regulirane i subvencionirane kako bi se postigla ekonomska uravnoteženost između troškova usluge i tržišne cijene, a koja će biti umanjena za subvenciju Grada.

Vrsta sobe	Broj soba	Jedinična cijena	Ukupno	SUBVENCIJA			
				Po krevetu	Broj kreveta	Mjesečno	Godišnje
Jednokrevetne sobe	16	11.500	184.000	3.450	16	55.200	662.400
Dvokrevetne sobe	13	10.500	273.000	2.100	26	54.600	655.200
Apartman 1 (dvokrevetni)	1	16.000	32.000	3.200	2	6.400	76.800
Apartman 2 (dvokrevetni)	1	16.000	32.000	3.200	2	6.400	76.800
Apartman 3 (dvokrevetni)	1	16.000	32.000	3.200	2	6.400	76.800
S V E U K U P N O	32		553.000			129.000	1.548.000
	12 MJESECI		*12				
			6.636.000				

Navedeni izračun subvencije je smo prijedlog (projicirano 30% subvencije na ekonomsku cijenu), te će ista biti korigirana sukladno trenutnoj ekonomskoj situacije u Gradu.

4.4. SIROVINE I REPROMATERIJAL

Sirovine i materijal kako za gradnju tako i poslije u samoj eksploataciji su neosporni i ne predstavljaju nikakva problem za investitora.

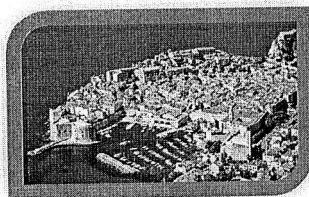


EKONOMSKO TEHNIČKA OBILJEŽJA

Rekonstrukcija zahtjeva značajnije preinake, te kao takva prati zakonske obveze, a i poštuje svoju kulturnu baštinu.

5.1. Visia projekta

Neosporno je da ovakav projekat vezan za poboljšanja socijalnog standarda u broju i kvaliteti domova umirovljenika, te kao takav nije prvenstveno baziran na ekonomskoj računici ali svakako treba pratiti razumne iznose cjenovnih usluga, a koje će biti direktno vezane uz subvenciju Grada i samo održivost samoga objekta i funkcioniranja sustava.



5.2. Ekologija

S obzirom da se radi sukladno strogim europskim standardima pri opremanju, poštujući sve ekološke certifikate, te će svi ostali servisi i održavanja bit rađeni u ovlaštenim servisima i uslužnim radionicama koje se strogo moraju pridržavati svih zaštitnih mjera u domenu ekološke zaštite flore i faune možemo zaključiti da je ekološki pozitivan pa i poticajan.



6. EKONOMSKO-FINANCIJSKA ANALIZA

Budući da sam u prethodnim analizama elaborirao ideju projekta, lokaciju, vanjske faktore i usporedne vrijednosti vrijeme je da se pozabavimo ekonomsko-financijskom analizom sukladno danim troškovnicima, te projiciramo buduće prihode i na bazi sadašnjih cijena „usporedivih kategorija“ utvrdimo ekonomsku potentnost same poduzetničke ideje.

6.1. Plan ulaganja i izvor financiranja

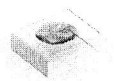
PLAN ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA /u kunama/					
Rbr	Vrsta ulaganja / Godina	0.	2020	Ukupno	Udjel
1	Rekonstrukcija zgrade za potrebe Staračkog doma	-	15.000.000	15.000.000	100,00%
ULAGANJA U DUGOTRAJNU IMOVINU		-	15.000.000	15.000.000	100,00%
1	OSNIVACKI IZDACI	0	0	-	-
OSNIVACKA ULAGANJA		-	-	-	-
UKUPNO ULAGANJA U STALNA SREDSTVA		-	15.000.000	15.000.000	100,00%
ULAGANJA U OBRтна SREDSTVA		-	0	-	-
UKUPNA ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA		-	15.000.000	15.000.000	100,00%

PLAN STRUKTURE ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA /u kunama/					
Rbr	Vrsta ulaganja / Godina	0.	2020	Ukupno	Udjel
1	ULAGANJA U DUGOTRAJNU IMOVINU	-	15.000.000	15.000.000	100,00%
2 OSNIVACKA ULAGANJA		-	-	-	-
3	ULAGANJA U OBRтна SREDSTVA	-	0	-	-
UKUPNA ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA		-	15.000.000	15.000.000	100,00%

PLAN IZVORA FINANCIRANJA ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA /u kunama/					
Rbr	Izvor financiranja / Godina	0.	2020	Ukupno	Udjel
1 VLASTITA SREDSTVA		-	0	0	0,00%
1.1.	Stalna sredstva	-	0	0	0,00%
1.2.	Obrtna sredstva	-	0	-	-
2 KREDITNI I OSTALI IZVORI		-	15.000.000	15.000.000	100,00%
2.1.	Stalna sredstva	-	15.000.000	15.000.000	100,00%
2.2.	Obrtna sredstva	-	-	-	-
UKUPNO IZVORI FINANCIRANJA		-	15.000.000	15.000.000	100,00%



Ukupna investicija bez poreza na dodanu vrijednost iznosi 15.000.000 Kn. Planirana kreditna sredstva su u iznosu od 100% uz godinu počeka i kamatu od 1,5 % i otplatu od 7 godina uzimajući i jedna godinu korištenja kredita (7+1+1). Navedena investicija nije obuhvatila opremanje objekta inventarom koji po procijeni iznosi 3 mil. kn i bit će financiran iz vlastitih prihoda, donacija te subvencijom Grada.



6.2. Plan otplate kredita

Kako je već navedeno kamata je projicirana na 1,50% uz rok otplate od 7 godina i po jednu godinu korištenja i počeka kredita.

Podmira obveze dospjelih rata vršit će se iz vlastitih sredstava i po potrebi subvencijom Grada Dubrovnika. Navedena potraživanja Grad može pretvoriti u svoje uloge u društvu. Navedeni model znatno će pridonijeti u određivanju održive subvencijske politike samoga doma.

PLAN OTPLATE KREDITA												
Pozicija / Godina		Sum	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investicijski kredit		16.047.805	0	0	1.146.272	2.292.544	2.292.544	2.292.544	2.292.544	2.292.544	2.292.544	1.146.272
Kredit		822.803	0	0	110.957	198.488	166.860	134.755	102.164	69.082	35.500	4.998
Glavnica		15.225.003	-	0	1.035.315	2.094.056	2.125.684	2.157.789	2.190.379	2.223.462	2.257.044	1.141.274

6.3. Plan prihoda

PLAN PRIHODA /u kunama/													
Izvor prihoda / Godina		2020-2029	u %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I. POSLOVNI PRIHODI		53.088.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000
1. Prihodi od djelatnosti doma		53.088.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000
2. Prihodi ostali		0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.		0,0%	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. FINANCIJSKI PRIHODI		0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. IZVANREDNI PRIHODI		0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. UKUPAN PRIHOD		53.088.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000

Ukupan prihod predstavlja projekciju ponuđenih usluga. Cijene su utvrđene na tržištu i nakon toga značajno korigirane na manju vrijednost vodeći se načelom podcjenjivanja prihoda i precjenjivanja rashoda. S obzirom da će klijent osnovati ustanovu, a investicija će bit vraćana iz vlastitih prihoda i po potrebi subvencijom Grada, možemo govoriti o osiguranom sustavu financiranja.

6.4 Plan troškova

PLAN TROŠKOVA /u kunama/													
Rbr	Vrsta troška / Godina	2020-2029	u %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I.	VARIJABILNI TROŠKOVI	33.910.635	79,2%	0	4.217.200	4.222.744	4.228.795	4.235.084	4.241.517	4.248.201	4.255.043	4.262.051	4.269.335
1.	MATERIJALNI TROŠKOVI	6.259.760	14,5%	0	774.000	776.700	779.400	782.200	785.000	787.900	790.800	793.700	796.700
1.1.	Troškovi ostalih sirovina i materijala	865.163	2,0%	0	100.800	102.816	104.872	106.970	109.109	111.291	113.517	115.788	118.103
1.2.	Potrošena energija, goriva...	2.793.764	6,5%	0	348.000	348.318	348.636	348.954	349.272	349.590	350.093	350.443	350.794
1.3.	Troškovi sitnog inventara i sl.	57.802	0,1%	0	7.200	7.207	7.214	7.222	7.229	7.236	7.243	7.251	7.258
1.4.	Trošak hrane i pica dom	2.352.922	6,0%	0	316.000	318.318	318.636	318.954	319.272	319.590	319.913	320.233	320.553
1.4.1.	Trošak hrane i pica hotel	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	TROŠKOVI PRODAJE ROBE	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	TROŠKOVI USLUGA	1.420.135	3,3%	0	165.600	168.444	171.795	175.284	178.917	182.701	186.643	190.752	195.035
3.1.	Prijezne usluge (prijavaz, telefon i sl)	268.456	0,6%	0	32.400	32.724	33.051	33.382	33.716	34.053	34.393	34.737	35.085
3.2.	Usluge održavanja (lift, vatrodjava, senzorika + kvarovi)	481.275	1,1%	0	30.400	31.900	33.400	34.900	36.400	37.900	39.400	40.900	42.400
3.3.	Komunalne usluge (voda, smeće, dimnjačar)	612.804	1,4%	0	75.600	75.600	75.978	76.358	76.740	77.123	77.509	77.897	78.286
3.4.	Intelektualne usluge	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.5.	Usluge najma	57.600	0,1%	0	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.201
3.6.	Ostali troškovi usluga (zdravstveni pregled radnika)	25.840.800	60,3%	0	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100
4.	TROŠKOVI OSOBLJA	25.840.800	60,3%	0	28	28	28	28	28	28	28	28	28
4.1.	Broj stalnih radnika	-	-	0	28	28	28	28	28	28	28	28	28
4.2.	Broj sezonskih radnika	-	-	0	57.680	57.680	57.680	57.680	57.680	57.680	57.680	57.680	57.680
4.3.	Sati rada	-	-	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00
4.4.	Prosječna bruto satnica	-	-	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
4.5.	Prosječna mjesečna neto plaća	380.000	0,9%	0	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500
5.	OSTALI TROŠKOVI POSLOVANJA	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.1.	Nadoknade troškova zaposlenima	12.000	0,0%	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.501
5.2.	Bankovne usluge i sl.	368.000	0,9%	0	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.001
5.3.	Ostali nematerijalni troškovi	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	IZVANREDNI RASHODI	8.922.800	20,8%	0	1.015.000	1.124.000	1.211.600	1.180.000	1.147.900	1.115.300	1.082.300	1.048.700	1.016.200
7.	FIKSNII TROŠKOVI	7.890.400	18,4%	0	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300
8.	TROŠKOVI AMORTIZACIJE	818.000	1,9%	0	0	111.000	198.500	166.900	134.800	102.200	69.100	35.500	5.000
9.	OSTALI FIKSNI TROŠKOVI	214.400	0,5%	0	25.700	25.700	25.800	25.800	25.800	25.800	25.900	26.000	26.100
9.1.	Premije osiguranja	202.300	0,5%	0	25.200	25.225	25.250	25.276	25.301	25.326	25.352	25.377	25.402
9.2.	Komunalna naknada	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.3.	Doprinosi, članarine, porezi i sl.	12.042	0,0%	0	1.500	1.502	1.503	1.505	1.506	1.508	1.509	1.511	1.512
9.4.	Ostali fiksnii troškovi	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III.	SVEUKUPNI TROŠKOVI I RASHODI	42.833.400	100,0%	0	5.230.200	5.346.700	5.460.400	5.415.100	5.389.400	5.363.500	5.337.300	5.310.800	5.287.500

Troškovi su rađeni na bazi troškova doma Naš dom u Konavlima kao reprezentativan primjer doma i sa realnom projekcijom troškova umanjnim za manji broj korisnika doma.



Kofidencija d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje

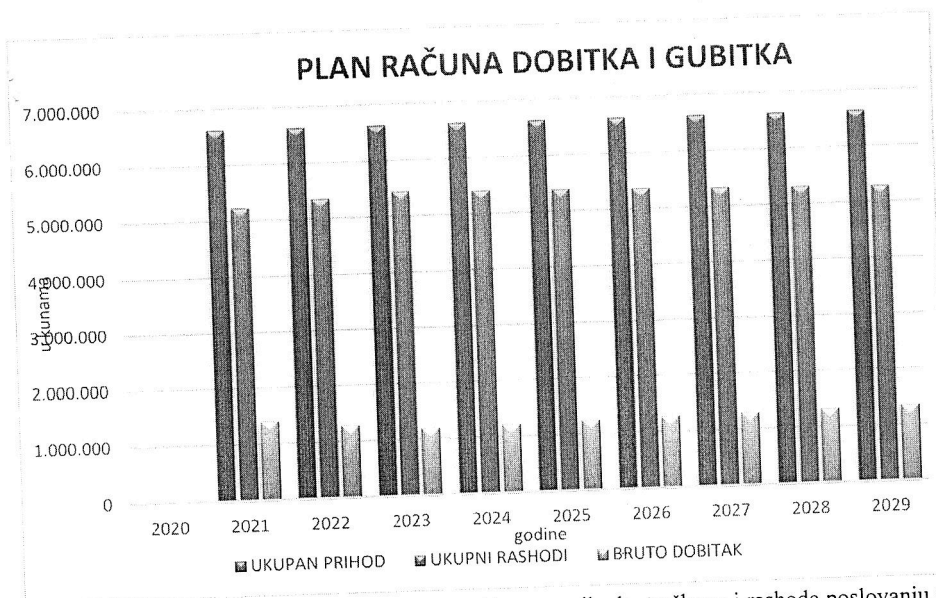
6.5. Plan amortizacije

PLAN AMORTIZACIJE /u kunama/		0.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rbr	Polozija / Godina											
I.	NABAVNA VRIJEDNOST IMOVINE	0	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
1.	Zemljište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Gradevinski objekti	0	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000	10.275.000
3.	Oprema	0	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000	4.725.000
4.	Transportna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	AMORTIZACIJSKE STOPE											
1.	Zemljište	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2.	Gradevinski objekti	-	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
3.	Oprema, inventar, namještaj	-	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
4.	Transportna sredstva	-	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
III.	3ODISNI TROSAC AMORTIZACIJE	0	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300
1.	Zemljište	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Gradevinski objekti	-	0	513.750	513.750	513.750	513.750	513.750	513.750	513.750	513.750	513.750
3.	Oprema	-	0	472.500	472.500	472.500	472.500	472.500	472.500	472.500	472.500	472.500
4.	Transportna sredstva	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV.	SADASNJA VRIJEDNOST IMOVINE	0	14.013.800	13.027.500	12.041.300	11.055.000	10.068.800	9.082.500	8.096.300	7.110.000	6.123.800	5.137.500
1.	Zemljište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Gradevinski objekti	0	9.761.250	9.247.500	8.733.750	8.220.000	7.706.250	7.192.500	6.678.750	6.165.000	5.651.250	5.137.500
3.	Oprema	0	4.252.500	3.780.000	3.307.500	2.835.000	2.362.500	1.890.000	1.417.500	945.000	472.500	0

Amortizacija kao jedini nematerijalni trošak predstavlja izračun ekonomskog i moralnog trošenja sredstava za obavljanje djelatnosti i kao takva omogućava postepenu akumulaciju za nabavu novih sredstava u djelatnosti. U projektu je primijenjena linearna metoda otpisa sa procijenjenim stopama sukladno vijeku trajanja, a skladu sa propisima.

6.6. Račun dobiti i gubitka

RAČUNA DOBITKA I GUBITKA /u kunama/		2020-2029	u %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rbr	Polozija / Godina												
I.	UKUPAN PRIHOD	53.088.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000
1.1.	POSLOVNI PRIHODI	53.088.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000
1.2.	FINANCIJSKI PRIHODI	0	0,0%	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3.	IZVANREDNI PRIHODI	0	0,0%	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	VARIJABILNI TROSKOVI	33.910.635	63,9%	0	4.217.200	4.222.744	4.228.795	4.235.084	4.241.517	4.248.201	4.255.043	4.262.052	4.269.335
1.4.	MATERIJALNI TROSKOVI	6.269.700	11,8%	0	774.000	776.700	779.400	782.200	785.000	787.900	790.800	793.700	796.700
1.5.	TROSKOVI PRODAJE ROBE	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.6.	TROSKOVI USLUGA	1.420.135	2,7%	0	165.600	168.444	171.795	175.284	178.917	182.701	186.643	190.752	195.035
1.7.	TROSKOVI OSOBLJA	25.840.800	48,7%	0	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100	3.230.100
1.8.	OSTALI TROSKOVI POSLOVANJA	380.000	0,7%	0	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500
1.9.	IZVANREDNI RASHODI	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III.	BRUTO OPERATIVNI DOBITAK /GOP/	19.177.365	44,8%	0	2.418.800	2.413.256	2.407.205	2.400.916	2.394.483	2.387.799	2.380.957	2.373.948	2.366.665
IV.	FIKSNII TROSKOVI	8.922.800	16,8%	0	1.013.000	1.124.000	1.211.600	1.180.000	1.147.900	1.115.300	1.082.300	1.048.700	1.018.200
1.10.	TROSKOVI AMORTIZACIJE	7.890.400	14,9%	0	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300
1.11.	TROSKOVI FINANCIRANJA	818.000	1,5%	0	0	111.000	198.500	166.900	134.800	102.200	69.100	35.500	5.000
1.12.	OSTALI FIKSNI TROSKOVI	214.400	0,4%	0	26.700	26.700	26.800	26.800	26.800	26.800	26.900	26.900	26.900
V.	UKUPNI RASHODI	42.833.435	80,7%	0	5.230.200	5.346.744	5.440.395	5.415.084	5.389.417	5.363.501	5.337.343	5.310.752	5.287.535
1.13.	BRUTO DOBITAK	10.254.565	19,3%	0	1.405.800	1.289.256	1.195.605	1.220.916	1.246.583	1.272.499	1.298.657	1.325.248	1.348.466
1.14.	POREZ NA DOBITAK	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI.	NETO DOBITAK	10.254.565	19,3%	0	1.405.800	1.289.256	1.195.605	1.220.916	1.246.583	1.272.499	1.298.657	1.325.248	1.348.466



Račun dobiti i gubitka pruža nam kompletan uvid u sve prihode, troškove i rashode poslovanju u vijeku trajanja projekta. S obzirom na statična obilježja računa dobiti i gubitka (ne uzima u obzir vremensku preferenciju), potrebni su dinamički pokazatelji za detaljno utvrđivanje isplativosti projekta. Ipak kao standardni izvještaj ukazuje nam na projicirani rezultat poslovanja u odnosu na ulaganje. Navedena projekcija pokazuje konstantan rast prihoda. Pored navedenog vidljiv je i rast bruto i neto dobitka kao direktna posljedica smanjivanja troškova kamata. Važno je za napomenuti da nije računat trošak poreza na dobit s obzirom da Ustanove ne podliježu obračunu. S obzirom da će se ovdje raditi o Ustanovi, zadržana je forma bilance i računa dobiti i gubitka iako će Ustanova svoje poslovanje prikazivati u formi neprofitne organizacije i sukladno računovodstvu neprofitnih organizacija.

6.7. Bilanca

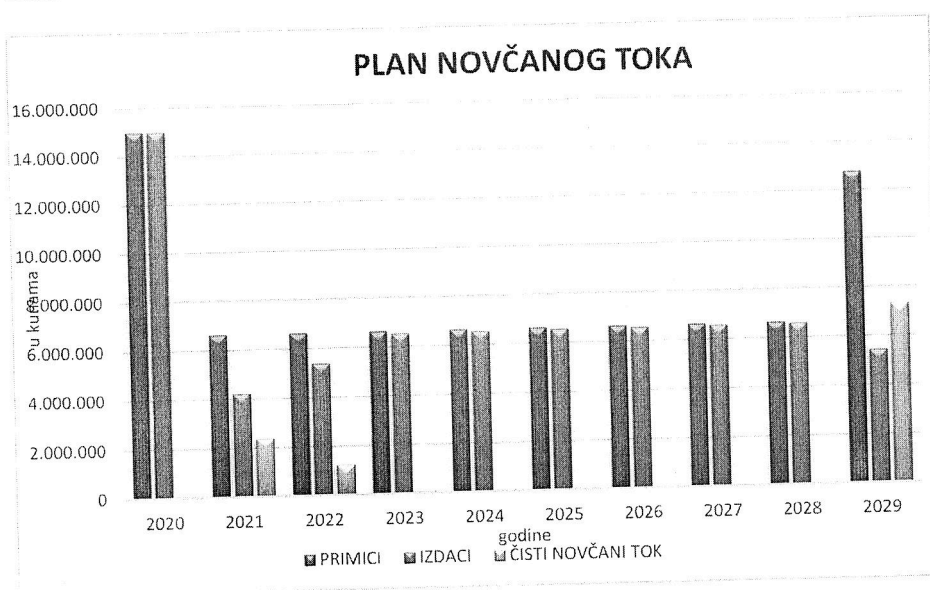
BILANCA /u kunama/		0.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rbr	Pozicija / Godina											
			15.250.000	15.126.400	14.140.100	13.153.800	12.167.500	11.181.200	10.194.900	9.208.600	8.222.300	7.236.000
I.	AKTIVA		15.000.000									
1.	Ulaganja u pripremi	1	250.000	14.263.700	13.277.400	12.291.100	11.304.800	10.318.500	9.332.200	8.345.900	7.359.600	6.373.300
2.	Dugotrajna imovina		0	663.600	663.600	663.600	663.600	663.600	663.600	663.600	663.600	663.600
3.	Kratkotrajna imovina		0	199.100	199.100	199.100	199.100	199.100	199.100	199.100	199.100	199.100
4.	Novac		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	PASIVA		15.000.000	15.126.400	14.140.100	13.153.800	12.167.500	11.181.200	10.194.900	9.208.600	8.222.300	7.236.000
1.	Kapital i rezerve	0	250.000	60.000	109.000	1.216.800	2.356.200	3.527.700	4.731.800	5.969.000	7.239.700	7.169.600
2.	Dugoročne obveze		15.000.000	15.000.000	13.964.700	11.870.600	9.744.900	7.587.100	5.396.700	3.173.200	916.200	0
3.	Kratkoročne obveze		0	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400
*	Stopa zaduženosti		98,36%	99,60%	99,23%	90,75%	80,64%	68,45%	53,58%	35,18%	11,95%	0,92%

Bilanca je uz račun dobiti i gubitka najvažnije temeljno financijsko izvješće, istih statičkih karakteristika i kao takvo služi za statičku ocjenu profitabilnosti ulaganja u određenom periodu najčešće za razdoblje od godinu dana, sa vrijednim podacima stanja imovine, obveza i kapitala. Iz navedenog je vidljivo konstantno poboljšanje parametara imovine, obveza u korist kapitala. Kao i kod računa dobiti i gubitka, ovakva forma je prikazana samo za potrebe banke, a stvarna forma bilance bit će izrađena sukladno pravilima za neprofitne organizacije.



6.8. Novčani tok

NOVČANI TOK /u kunama/	0.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rbr											
I. PRIMICI	1	15.000.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	12.759.801
1. UKUPAN PRIHOD	1	15.000.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.001
2. ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA	1	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1. Postojeća poslovna sredstva	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1. Dugotrajna imovina	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2. Obrtna sredstva	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2. Nova ulaganja u poslovna sredstva	1	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1. Vlastita ulaganja u poslovna sredstva	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1.1. Vlastita ulaganja u dugotrajnu imovinu	1	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1.2. Vlastita ulaganja u obrtna sredstva	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2. Tuđa ulaganja u poslovna sredstva	1	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2.1. Tuđa ulaganja u dugotrajnu imovinu	1	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2.2. Tuđa ulaganja u obrtna sredstva	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.123.800
3. PREOSTALA VRIJEDNOST IMOVINE	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.123.800
3.1. Dugotrajna imovina	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2. Kratkotrajna imovina	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. IZDACI	1	15.000.000	4.243.900	5.395.700	6.548.200	6.554.500	6.560.900	6.567.600	6.574.500	6.581.500	5.442.500
4. ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA	1	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1. Postojeća poslovna sredstva	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2. Nova poslovna sredstva	1	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. IZDACI ZA TROŠKOVE	1	-	4.243.900	4.249.400	4.255.600	4.261.900	4.268.300	4.275.000	4.281.900	4.289.000	4.296.200
5.1. Izdaci za varijabilne troškove	1	-	4.217.200	4.222.744	4.228.795	4.235.084	4.241.517	4.248.201	4.255.043	4.262.052	4.269.335
5.2. Izdaci za ostale fiksne troškove	1	-	26.700	26.700	26.800	26.800	26.800	26.800	26.900	26.900	26.900
6. IZDACI ZA POREZ NA DOBITAK	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. IZDACI PO KREDITIMA	1	-	0	1.146.300	2.292.600	2.292.600	2.292.600	2.292.600	2.292.600	2.292.500	1.146.300
++ Ukupne kamate	1	-	0	1.035.300	2.094.100	2.125.700	2.157.800	2.190.400	2.223.500	2.257.000	1.141.300
++ Ukupna glavnica	1	-	0	1.146.300	2.292.500	2.292.500	2.292.500	2.292.500	2.292.500	2.292.500	1.146.300
7.1. Investicijski kredit	1	-	0	110.957	198.488	166.860	134.755	102.164	69.082	35.500	4.998
7.1.1. Kamata	1	-	0	1.035.315	2.094.056	2.125.684	2.157.789	2.190.379	2.223.462	2.257.044	1.141.274
7.1.2. Glavnica	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2. Ostali krediti	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2.1. Kamata	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2.2. Glavnica	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. ČISTE PRIMICI /I/II/	1	0	2.392.100	1.240.300	87.800	81.500	75.100	68.400	61.500	54.500	7.317.300
+ KUMULATIV NETO PRIMITAKA	1	1	2.392.101	3.632.401	3.720.201	3.801.701	3.876.801	3.945.201	4.006.701	4.061.201	11.378.501
++ Pokazatelj pokrivenosti duga (Debt service coverage rat	1	#DIV/0!	#DIV/0!	2,08	1,04	1,04	1,03	1,03	1,03	1,02	7,38



Novčani tok (engl. cash flow), financijska kategorija koja odražava kretanje gotovine: primitke, izdatke i njihovu razliku; tok novca koji ulazi u poslovanje tvrtke na temelju prodaje robe ili usluga ili po drugim osnovama, i novca koji izlazi iz poslovanja tvrtke na temelju gotovinskih plaćanja za osiguranje neophodnih faktora proizvodnje. Svako znatno kašnjenje novčanih primitaka može uzrokovati tvrtki probleme s gotovinom i tako je dovesti do financijskih poteškoća.



Ukoliko priljev novca (gotovinski priljev) nije adekvatan, tada neće biti dovoljno raspoložive gotovine za otplatu kredita, nabavu sirovina i drugih materijala, plaćanje usluga, isplatu plaća i dr. A bez tih faktora proizvodnja bi trpjela. S druge strane, držanje previše (više nego što treba) gotovine skupo je i neefikasno. Novac treba biti stalno angažiran na generiranju profita. Iz navedenih razloga korisno je predviđati novčane tokove preko kojih se analiziraju svi novčani primici i novčani izdaci i to za razdoblje za koje se takve novčane transakcije predviđaju. U našem slučaju primitke predstavljaju naplaćeni prihodi, izvori financiranja te ostatak vrijednosti projekta na kraju razdoblja. Izdaci su ulaganja u projekt umanjena za kamate i amortizaciju, porez na dobit, isplaćene dividende, izdvajanja u rezerve, dugoročne i kratkoročne obveze. Iz navedenog novčanog toka vidljivo je da su u svim godinama projekta pozitivni neto primici, koji implicira stalno financijsko jačanje društva. Novčani tok prikazan samo za potrebe banke.



7. FINANCIJSKO TRŽIŠNA OCJENA

7.1. Statička ocjena

STATIČKI POKAZATELJI /novčani podaci u kunama/													
Rbr	Podatak / Godina	2020-2029	u %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I. PODACI													
1	UKUPAN PRIHOD	53.088.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.001
2	UKUPNI RASHODI	42.833.435	80,7%	0	5.230.200	5.346.744	5.440.395	5.415.084	5.389.417	5.363.501	5.337.343	5.310.752	5.287.535
3	BRUTO DOBITAK	10.254.565	19,3%	0	1.405.800	1.289.256	1.195.605	1.220.916	1.246.583	1.272.499	1.298.657	1.325.248	1.348.466
4	NETO DOBITAK	10.254.565	19,3%	0	1.405.800	1.289.256	1.195.605	1.220.916	1.246.583	1.272.499	1.298.657	1.325.248	1.348.466
5	POSLOVNA SREDSTVA			15.250.000	15.126.400	14.140.100	13.153.800	12.167.500	11.181.200	10.194.900	9.208.600	8.222.300	7.236.000
6	TROSKOVI AMORTIZACIJE	7.890.400	14,9%	0	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300	986.300
7	BROJ RADNIKA PO SATIMA RADA			0,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
II. POKAZATELJI RENTABILNOSTI													
1	BRUTO DOBITAK / UKUPAN PRIHOD * 100			#DIV/0!	21,18	19,43	18,02	18,40	18,79	19,18	19,57	19,97	20,32
2	NETO DOBITAK / UKUPAN PRIHOD * 100			#DIV/0!	21,18	19,43	18,02	18,40	18,79	19,18	19,57	19,97	20,32
3	BRUTO DOBITAK / POSLOVNA SREDSTVA * 100			0,00	9,29	9,12	9,09	10,03	11,15	12,48	14,10	16,12	18,64
III. POKAZATELJI EKONOMIČNOSTI													
1	UKUPNI PRIHODI / UKUPNI RASHODI * 100			#DIV/0!	126,88	124,11	121,98	122,55	123,13	123,73	124,33	124,95	125,50
IV. POKAZATELJI PROIZVODNOSTI													
1	PRIHOD PO RADNIKU			#DIV/0!	237.000	237.000	237.000	237.000	237.000	237.000	237.000	237.000	237.000
2	BRUTO DOBITAK PO RADNIKU			#DIV/0!	50.200	46.000	42.700	43.600	44.500	45.400	46.400	47.300	48.200
3	NETO DOBITAK PO RADNIKU			#DIV/0!	50.200	46.000	42.700	43.600	44.500	45.400	46.400	47.300	48.200

Podacima uzetim iz standardnih financijskih izvještaja računa dobiti i gubitka i bilance dolazimo da izračuna pokazatelja financijske analize poslovanja, a koje još nazivamo statičkim modelom pokazatelja. Navedena ocjena isto kao bilanca, račun dobiti i gubitka dobrim djelom nam pokazuju trend ulaganja no kao konačan kriteriji mora biti uključena i dinamička ocjena projekta. Iz navedenog se vidi da su pokazatelji u društvu konstanto povoljni po ulaganje.

7.2. Dinamička ocjena

Dinamičkom ocjenom ubacujemo još jednu varijablu u cjelokupni postupak, a to je vremenska preferencija novca. Kroz navedeni postupak više vrjednujemo primitke i izdatke u sadašnjosti u odnosu na one u budućnosti.

EKONOMSKI TOK/u kunama/													
Rbr	Polozija / Godina	0.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
I. PRIMICI													
1.	UKUPAN PRIHOD		0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.001	
2.	PREOSTALA VRIJEDNOST IMOVINE											6.123.800	
II. IZDACI													
3.	ULAGANJA U POSLOVNA SREDSTVA		1	15.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
3.1.	Ulaganja u postojeća sredstva		1	15.000.000									
3.2.	Ulaganja u nova sredstva												
4.	TROSKOVI		0	4.243.900	4.249.400	4.255.600	4.261.900	4.268.300	4.275.000	4.281.900	4.289.000	4.296.200	
4.1.	Izdaci za varijabilne troškove		0	4.217.200	4.222.744	4.228.795	4.235.084	4.241.517	4.248.201	4.255.043	4.262.052	4.269.335	
4.2.	Izdaci za ostale fiksne troškove		1	26.700	26.700	26.800	26.800	26.800	26.800	26.900	26.900	26.900	
5.	IZDACI ZA POREZ NA DOBITAK		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
III. ČISTI PRIMICI /I-II/													
			-1	-15.000.000	2.392.100	2.386.600	2.380.400	2.374.100	2.367.700	2.361.000	2.354.100	2.347.000	8.463.601

Uzevši u račun cijeli vijek projekta možemo reći da tijekom cijelog razdoblja dolazi do povećavanja ekonomskog potencijala društva.



7.3 Dinamički pokazatelji

DINAMIČKI POKAZATELJI /novčani podaci u kunama/						
Godina				Cisti	Nepokrivena	Disk. neto
projekta	Primici	Ulaganja	Izdaci	primici	ulaganja	primici
0.	-	1	-	-1	-1	0
2020	0	15.000.000	0	-15.000.000	-15.000.001	-14.705.900
2021	6.636.000	0	4.243.900	2.392.100	-12.607.901	2.299.200
2022	6.636.000	0	4.249.400	2.386.600	-10.221.301	2.248.900
2023	6.636.000	0	4.255.600	2.380.400	-7.840.901	2.199.100
2024	6.636.000	0	4.261.900	2.374.100	-5.466.801	2.150.300
2025	6.636.000	0	4.268.300	2.367.700	-3.099.101	2.102.400
2026	6.636.000	0	4.275.000	2.361.000	-738.101	2.055.400
2027	6.636.000	0	4.281.900	2.354.100	1.615.999	2.009.200
2028	6.636.000	0	4.289.000	2.347.000	3.962.999	1.963.900
PRIMIJENJENA DISKONTNA STOPA						2,00
NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST /NPV/						2.322.500
INTERNA STOPA RENTABILNOSTI /IRR/						5,54%
VRIJEME POVRATA ULAGANJA U GODINAMA /PAYBACK PERIOD/						8
KOEFIČIJENT RELATIVNE SADAŠNJE VRIJEDNOSTI						0,16
INDEKS EKONOMICNOSTI						105,12

Dinamičkim pristupom rentabilnost projekta iskazujemo kroz sljedeće pokazatelje:

- Neto sadašnja vrijednost, (zbroy vrijednosti godišnjih neto primitaka iz ekonomskog tijeka svedenih na njihovu vrijednost u početnoj godini)
- Interna stopa rentabilnosti, (odnos uloženog investicijskog kapitala i stopa odbacivanja prosječne godišnje akumulacije)
- Vrijeme povrata ulaganja . (potreban broj godina da se uložena sredstva vrata)

Temelj za dobivanje ovih pokazatelja su diskontirani neto primici iz ekonomskog tijeka projekta. Pri diskontiranju primjenjujemo diskontnu stopu približno jednaku onoj po kojoj se i odobrava kredit.

Na temelju svega gore rečenog i ukalkuliranih preostalih obveza u društvu možemo utvrditi da je:

- Neto sadašnja vrijednost projekta je 2.322.500 kn tj. projekt je pozitivan u nultoj ili početnoj godini,
- Interna stopa rentabilnosti je 5,54% (odbacivanje prosječne godišnje akumulacije po stopi od 5,54) i veća je od pond. diskontne stope,
- Vrijeme povrata ulaganja je 8 godina ,
- Koeficijent relativne sadašnje vrijednosti je 0,16 , a to znači da se na jedinicu uloženog kapitala ostvaruje 0,16 neto sadašnje vrijednosti projekta,
- Indeks ekonomičnosti iznosi 105,12 , a to znači da na 100 jedinica rashoda ostvaruje se 105,12 jedinica prihoda.



8. ANALIZA OSJETLJIVOSTI

Konačni test projekta je analiza osjetljivosti koja ne polazi od "laboratorijske" činjenice potpune tržišne, makroekonomske, tehnološke i socijalne stabilnosti u vijeku projekta, te shodno tome analiza osjetljivosti služi se informacijama iz cijelog vijeka projekta i kao takva podrazumijeva dinamičan pristup ocjeni neizvjesnosti.

Analiza osjetljivosti projekta ima cilj da procijeni prihvatljivost projekta, ako vrijednosti kritičnih parametara projekta budu drugačije nego što je planirano u toku dosadašnje analize.

Pod kritičnim parametrima projekta podrazumijevaju se oni elementi projekta koji:

- značajno utječu na učinkovitost projekta
- istovremeno su i naglašeno neizvjesni

Broj kritičnih parametara je različit kod različitih projekata, ali najčešće se javljaju:

- opseg plasmana na prodajnom tržištu
- prodajna cijena outputa
- nabavna cijena inputa
- stupanj iskorištenosti kapaciteta
- dužina vijeka projekta
- iznos investicija
- kamatne stope na kredite
- diskontna stopa
- stopa inflacije
- promjene mjera ekonomske politike
- prekoračenje planiranih rokova izvedbe projekta

Ocjena osjetljivosti pothvata, poslovnog plana ili projekta tijesno je povezana sa mogućim razlikama između predviđenih i ostvarenih fizičkih i financijskih veličina. Pri tome treba obratiti pozornost na moguće negativne učinke budućih promjena, te zbog toga je potrebno odabrati ključne parametre o kojima ovisi smanjenje rizika u tom pothvatu. Radi se, dakle, o tome da se smanji razlika između planiranih i manje ostvarenih financijskih veličina.

U ovom slučaju primijenit ćemo metodu točke pokrića ili praga rentabilnosti i dinamičku metodu kojom mjerimo rentabilnost ulaganja promjenom ključnih parametara (primitaka, izdataka, ulaganja).

8.1 Točka pokrića

Točku pokrića možemo definirati kao onu točku poslovanja (iskorištenosti kapaciteta) pri kojoj tvrtka ostvarenim prihodima od prodaje svojih outputa (proizvoda, roba ili usluga) pokriva svoje rashode. Ispod te točke tvrtka posluje s gubitkom, a iznad te točke ostvaruje dobit. Svako približavanje točki pokrića za poduzetnika je signal (crveno svjetlo) da mora nešto pouzdati kako bi povećao prihod ili, pak, smanjio troškove poslovanja.

Za izračun točke pokrića potrebno je sve troškove poslovanja, određenog razdoblja, razgraničiti na fiksne ili stalne i varijabilne ili promjenljive troškove. Fiksni su troškovi oni koji ostaju nepromijenjeni bez obzira na razinu iskorištenosti kapaciteta, dok su varijabilni ili promjenljivi oni



troškovi čija razina ovisi o stupnju iskorištenja kapaciteta. Drugim riječima fiksni troškovi razdoblja su indiferentni na razinu iskorištenosti kapaciteta. S druge, strane varijabilni troškovi rastu proporcionalno sa porastom iskorištenja kapaciteta. Dakle kako je i navedeno u analizi točke pokrivača obuhvaćeni su svi prihodi kao i svi jedinični varijabilni i ukupni fiksni troškovi, a što podrazumijeva i troškove osoblja, kreditne anuitete sa svrhom dobivanja što objektivnije točke pokrivača.

TOČKA POKRIVAČA /novi podaci u kunama/													
Rbr	Podatak / Godina	2020-2029.	u %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I.	PODACI												
1	UKUPAN PRIHOD	51.085.000	100,0%	0	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.000	6.636.001
2	UKUPNI RASHODI	42.833.435	80,7%	0	5.230.200	5.346.744	5.440.395	5.415.084	5.389.417	5.363.501	5.337.343	5.310.752	5.287.535
3	FIKSNII TROŠKOVI	8.922.800	16,8%	0	1.013.000	1.124.000	1.211.600	1.180.000	1.147.900	1.115.300	1.082.300	1.048.700	1.018.200
**	STOPA DOPRINOSA POKRIVAČA				0,364	0,364	0,363	0,362	0,361	0,360	0,359	0,358	0,357
II.	UKUPAN PRIHOD NA TOČKI POKRIVAČA	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	2.779.200	3.090.800	3.340.000	3.261.500	3.181.300	3.099.600	3.016.500	2.931.500	2.855.000
*	DNEVNI PRIHOD NA TOČKI POKRIVAČA	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	7.610	8.470	9.150	8.940	8.720	8.490	8.260	8.030	7.820
*	RAZLIKA UKUPNOG PRIHODA TOČKE POKRIVAČA	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	3.856.800	3.545.200	3.296.000	3.374.500	3.454.700	3.536.400	3.619.500	3.704.500	3.781.001
*	SIGURNOSNI KOEFICIJENT			#VALUE!	0,58	0,53	0,50	0,51	0,52	0,53	0,55	0,56	0,57

Projekt je prosječno osjetljiv na eventualne vanjske nepovoljne promjene, te se da zaključiti da je točka pokrivača dostižna.

8.2 Dinamička metoda

Analiza se osjetljivosti sastoji od postupka opterećivanja projekta različitim negativnim situacijama koje se eventualno mogu pojaviti tijekom životnoga vijeka, zapravo svim predvidivim kritičnim parametrima. Polazeći od takve definicije, a i mogućih rizičnih činitelja s kojima se svaki projekt može suočiti tijekom njegova promatranoga eksploatacijskoga razdoblja, u analizi osjetljivosti projekta (tijekom promatranih godina) određujemo jednu ili više rizičnih pretpostavki.

Proces analize u našem slučaju simulirat ćemo isključivim:

1. smanjenjem primitaka,
2. povećanjem izdataka,
3. povećanju laganja u simuliranom vijeku projekta.

Ovom analizom se mjere posljedice promjena, ali se ne ukazuje na to koja je vjerojatnost da će do tih promjena doći. Na temelju analize zaključuje se koliko dobro projekt podnosi ili ne podnosi promjene određenih parametara.

PROCJENA RIZIKA ULAGANJA

Pokazatelj	PRIMICI			ULAGANJA			IZDACI		
	-4%	+15%	+7%	-4%	+15%	+7%	-4%	+15%	+7%
NETO SADASNJA VRIJEDNOST /NPV/	416.300	116.600	178.400						
INTERNA STOPA RENTABILNOSTI /IRR/	2,65%	2,16%	2,28%						
VRIJEME POVRATA ULAGANJA U GODINAMA	9,00	9,00	9,00						
KOEFICIJENT RELATIVNE SADASNJE VRIJEDNOSTI	0,03	0,01	0,01						
INDEKS EKONOMIČNOSTI	100,92	100,25	100,38						

Na temelju prezentiranih podataka možemo zaključiti da uz 4 % smanjenje prihoda, 7 % povećanje rashoda i 15 % povećanje ulaganja, projekt je financijski i tržišno učinkovit, te možemo utvrditi da je relativno osjetljiv na vanjske uvjete poslovanja tj. da je prosječno rizičan.



9. ZAKLJUČAK

Zaključno možemo ocijeniti da je financijski opravdano ulaganje u poduzetničku ideju Dom umirovljenika Gruž, te zadovoljava sve parametre u financijsko-ekonomskom i tržišnom aspektu, a što je vidljivo iz svih važnijih pokazatelja u projiciranom poslovanju.

Projekt je temeljen na konstantnom prihodu. U koliko naveden varijable u prezentiranom razdoblju budu iste ili čak budu veće potvrdit će se financijska isplativost ovoga projekta iz čega će proizaći i uredan kreditni status klijenta.

Budući da je iz navedenih podataka razvidna opravdanost projekta predlažem njegovo prihvaćanje i plasiranje predviđenih sredstava.

Bitna pretpostavka za ovaj projekat je da:

- se radi o socijalnom projektu te projekat nije rađen sa primarnim ciljem ostvarivanja značajnog profita,
- da će otplata investicijskog kredita biti na teret društva i subvencije Grad Dubrovnik u cijelom razdoblju kreditiranja, a da se isti iznos može po odluci Grada dokapitalizirati povećavanjem temeljnog kapitala u Hotelu Gruž d.d.,
- da je u studiji u troškovima izračunata amortizacija i trošak financiranja kao osnovni parametar za fundamentalno pokriće troškova,
- da će Grad Dubrovnik po otvaranju doma svojim štićenicima subvencionirati tržišnu cijenu u postotku od 30 % (projekcija i prijedlog) kako je i prikazano, ovaj parametar može biti i mijenjan ovisno o odluci Grada o visini i načinu subvencioniranja Doma, a sve u uskoj vezi sa budućom izgradnjom velikog doma na području Župe Sv. Mihajla.
- da je uprava Grada svjesna kako navedenim projektom ne rješava problem i da je daleko od dostatnog ali barem će dijelom ublažiti sadašnje loše stanje unatoč relativno visokoj cijeni rekonstrukcije i subvencije, a proizašlih iz obaveznih minimalnih tehničkih i kadrovskih uvjeta.

Romano Dedović, dipl.oec.



Kofidencija d.o.o., društvo za reviziju, vještačenja i poslovno savjetovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
NIKŠA MOZARA
20000 DUBROVNIK
Vukovarska 17

Dubrovnik, 12.10.2020.g
(dvanaesilistopada-
dvijetisućedvadesetegodine)

JAVNOBILJEŽNIČKI ZAPISNIK
OTPRAVAK I
Posl.br.:OU-212/2020-1

Ja, javni bilježnik Nikša Mozara iz Dubrovnika, Vukovarska 17, sastavio sam danas 12.10.2020.g. (dvanaesilistopada-dvijetisućedvadesetegodine) u 10:00 (desetsati) na izvanrednoj glavnoj skupštini društva HOTEL GRUŽ dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, iz Dubrovnika (Grad Dubrovnik), Pionirska 4, održanoj u prostoriji konoba „Zrinski, na adresi Dubrovnik, Obala Stjepana Radića 33, ovaj,-----

Z A P I S N I K

Prije početka skupštine susreo sam od uprave, HOTEL GRUŽ dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, gospodina Vida Raiča, te punomoćnicu za Grad Dubrovnik, **MARIJU ŠIMUNOVIĆ**, zamjenicu pročelnice Upravnog odjela za poslove gradonačelnika, Grada Dubrovnika, dioničara, po punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Nikše Mozara iz Dubrovnika, Vukovarska 17, pod posl.br.OV-5867/2020, od 1.10.2020.g. (prvilistopada-dvijetisućedvadesetegodine), (**PRILOG A**) -----

Utvrдио sam da je poziv za Glavnu skupštinu zajedno s dnevnim redom i prijedlogom odluka bio objavljen u **Narodnim novinama br.101/2020. od 11.9.2020.godine**, i u **Dubrovačkom vjesniku od 12.9.2020.godine**, sve u skladu s zakonskim propisima (**Prilog B**). U tim pozivima naveden je sljedeći:-----

DNEVNI RED

1. Otvaranje Glavne skupštine Društva i utvrđivanje broja nazočnih i zastupanih dioničara i njihovih opunomoćenika.---
2. Verifikacija zapisnika s prethodne Skupštine održane 31. 8. 2020. Godine.-----
3. Izbor predsjednika Skupštine i zamjenika predsjednika Skupštine.-----
4. Donošenje odluke o davanju suglasnosti za kreditno zaduživanje Hotela Gruž d.d., Dubrovnik za rekonstrukciju (dogradnja i nadogradnja) Hotela Gruž u dom za starije i nemoćne osobe tipa hotel.-----
5. Donošenje odluke o usvajanju Investicijskog programa za Dom umirovljenika Gruž.-----
6. Donošenje odluke o davanju suglasnosti na Nacrt ugovora o dugoročnom kreditu s otplatnim planom.-----
7. Donošenje odluke o usvajanju Plana poslovanja za 2020.godinu.-
8. Donošenje odluke o usvajanju Plana poslovanja za 2021.godinu.-
9. Donošenje odluke o imenovanju revizora za 2019. godinu.-----

točka prva

Javni bilježnik otvorio je skupštinu i nastavio rukovoditi njenim radom do izbora Predsjednika skupštine sukladno (čl.58. statuta društva).Potom je utvrdio, da su na temelju valjanosti prijava i ispuštenih punomoći, te prijavljenih i nazočnih glasova na sazvanoj Skupštini nazočni:-----

MARIJA ŠIMUNOVIĆ, zamjenica pročelnice Upravnog odjela za poslove gradonačelnika, Grada Dubrovnika, dioničara, po punomoći, (PRILOG A) s 43.570 (četrdesettritisučepetstosedamdeset) dionica, i isto toliko glasova ili 88,18%(osamdesetosamzarezosamnaesttposto), što u odnosu na sveukupan broj od 49.409 (četrdesetdevettisućačetiristodevet), dionica i glasova, predstavlja zastupljenost od 88,18%(osamdesetosamzarez-