

Investicijska studija - izgradnja i opremanje aparthotela i depadanse

Obradović, Luka

Master's thesis / Diplomski rad

2018

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:137:070208>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-04-16**



Repository / Repozitorij:

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
«Dr. Mijo Mirković»

LUKA OBRADOVIĆ

**INVESTICIJSKA STUDIJA – IZGRADNJA I
OPREMANJE APARTHOTELA I DEPADANSE**

Diplomski rad

Pula, 2017.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
«Dr. Mijo Mirković»

LUKA OBRADOVIĆ

**INVESTICIJSKA STUDIJA – IZGRADANJA I
OPREMANJE APARTHOTELA I DEPADANSE**

Diplomski rad

JMBAG: 0010138841, redoviti student

Studijski smjer: Financijski menadžment

Predmet: Analiza investicija

Znanstveno područje: Društvene znanosti

Znanstveno polje: Ekonomija

Znanstvena grana: Financije

Mentor: prof. dr. sc. Dean Sinković

Pula, siječanj 2017.



IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani Luka Obradović, kandidat za magistra poslovne ekonomije ovime izjavljujem da je ovaj Diplomski rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

U Puli, 24.01.2018. godine



IZJAVA o korištenju autorskog djela

Ja, Luka Obradović, dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom „Investicijska studija – izgradnja i opremanje aparthotela i depadanse“ koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 24.01.2018.

Potpis

Sadržaj

1. Uvod.....	1
2. Lokacija.....	4
2.1. Makrolokacija.....	4
2.2. Mikrolokacija.....	4
2.3. Utjecaj na okolinu	7
3. Tehničko - tehnološki elementi ulaganja	8
3.1. Opis strukture ulaganja.....	8
3.2. Organizacija, struktura i broj zaposlenika u projektu	10
4. Analiza tržišta.....	12
4.1. Tržište nabave	12
4.1.1. Osnovni inputi i dobavljači.....	12
4.1.2. Količine i cijene inputa	12
4.1.3. Trendovi na tržištu nabave i ciljevi investitora	13
4.2. Tržište prodaje	13
4.2.1. Struktura tržišta	13
4.2.2. Segmenti kupaca i ciljna skupina	13
4.2.3. Konkurencija	14
4.2.4. Planirani plasman u projektu.....	19
4.2.5. Planirane cijene u projektu.....	19
4.2.6. Oblici promidžbe i marketing mix	20
4.2.7. Osnovni faktori uspjeha u djelatnosti	20
4.2.8. Trendovi na tržištu prodaje i ciljevi investitora	20
4.3. Procjena prihoda	20
5. Dinamika realizacije ulaganja.....	22
6. Ekonomsko - financijska analiza	32
6.1. Projekcija troškova poslovanja	32
6.1.1. Kalkulacija troškova u projektu.....	32

6.1.2. Struktura i kretanje troškova u projektu.....	32
6.2. Proračun troškova amortizacije	43
6.3. Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza	45
6.4. Račun dobiti i gubitka	49
6.5. Financijski tok.....	49
6.6. Bilanca.....	49
6.7. Ekonomski tok	50
7. Financijsko - tržišna ocjena.....	59
7.1. Statička ocjena efikasnosti projekta.....	59
7.2. Dinamička ocjena projekta.....	62
8. Analiza osjetljivosti projekta	67
8.1. Osjetljivost projekta sa stajališta novčanog toka.....	67
8.2. Osjetljivost projekta sa stajališta računa dobiti	68
9. Zaključak.....	80
LITERATURA	83
POPIS TABLICA, GRAFIKONA I SLIKA.....	84
SAŽETAK	87
ABSTRACT	88

1. Uvod

Metodologija izrade investicijske studije prilagođena je preporukama Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva i Hrvatske banke za obnovu i razvitak.

Obračun prihoda i troškova izvršen je na temelju procjene autora. Pri procjeni se vodilo načelom realnosti poslovanja, te načelom opreznosti.

Osnovni podaci i informacije temelje se na podacima na razini grane i iskustvima sličnih projekata. Određeni dio podataka prikupljen je istraživanjem tržišta.

Investicijski program izrađen je u novčanoj jedinici kuna.

Investicijska studija određuje metodu provođenja neke specifične djelatnosti tijekom zadanog predstojećeg razdoblja (Stutley, 2004.). Elementi investicijske studije su osnova za bilo kakav poduzetnički poduhvat. (Relata, 2014.).

Predmet ulaganja je izgradnja i opremanje aparthotela i depandanse u naselju Medulin sa restoranom i otvorenim vanjskim bazenom, koji će se nalaziti između dva objekta. Lokacija projekta je u naselju Medulin, sveukupne bruto površine 1.700 m². Izgraditi i opremiti će se aparthotel i depandansa koja će biti kategorizirana na razini 3 turističke zvjezdice.

Ukupni smještajni kapacitet budućih objekata sastojati će se od 10 smještajnih jedinica sa ukupno 30 osnovnih ležajeva i 14 pomoćnih ležajeva. Osim usluge smještaja u ponudi će biti ugostiteljska usluga doručka i večere u restoranu koji se planira izgraditi u sklopu objekta. U projektu će se zaposliti ukupno 10 osoba.

Tablica 1: Smještajne jedinice u aparthotelu i depandansi

SMJEŠTAJNE JEDINICE	KVADRATURA	BROJ LEŽAJEVA
APARTHOTEL 3*		
Apartman 1	60 m ²	2 + 2
Apartman 2	60 m ²	2 + 2
Apartman 3	50 m ²	2 + 2
Apartman 4	50 m ²	2 + 2
Apartman 5	70 m ²	4
Apartman 6	60 m ²	2 + 2
Apartman 7	50 m ²	2 + 2
Apartman 8	50 m ²	2 + 2

Apartman 9	70 m2	4
DEPANDANSA 3*		
Depandansa za 8 osoba	165 m2	8

Izvor: Izrada autora

U objektima će se pružati sljedeće usluge:

- usluge smještaja u smještajnim jedinicama
- usluživanje doručka i večere u restoranu

Aparthotel kao smještajni objekt će se sastojati od 9 smještajnih jedinica sa 22 osnovna ležaja. Smještajne jedinice objekta organizirane su kao apartmani. Isto tako, planira se pružati uslugu doručka i večere isključivo gostima objekata.

Depandansa će se sastojati od 8 osnovnih ležajeva i iznajmljivati će se kao samostalan objekt.

Objekti će se kategorizirati na razini 3 turističke zvjezdice, a planiraju se otvoriti od 1. travnja 2019. godine. U ljetnim mjesecima očekuje se puna popunjenost smještajnih kapaciteta.

Prednost projekta prvenstveno predstavlja lokacija objekata koji se nalaze u turistički razvijenoj Općini Medulin, nedaleko kampa Kažela, brojnih hotela i privatnog smještaja. Lokacija ulaganja u blizini mora doprinijeti će boljoj turističkoj popunjenosti smještajnog objekta aparthotela i depandanse. Osim usluga smještaja gostiju i cjelogodišnjeg poslovanja objekata, objekt će pružati i ugostiteljsku uslugu pripremanja doručka i večere u restoranu što predstavlja jednu od prednosti projekta.

Nedostaci projekta su značajna početna ulaganja za koje je potrebno ishoditi kredit te kreditna zaduženost kroz godine projekta.

Prilikom projekta predstavlja povećanje broja dolazaka i noćenja turista na području Općine Medulin i zainteresiranost istih za turizam „sunca i mora“, ali i drugih atrakcija i oblika turizma. Broj turističkih dolazaka u Općini Medulin iznosio je u 2016. godini 372.199 dolazaka prema podacima Turističke zajednice Istarske županije što iznosi 9,60% ukupnih turističkih dolazaka u Istarskoj županiji, dok je broj turističkih dolazaka u 2015. godini iznosio 353.850 dolazaka. Povećanje broja turističkih dolazaka u Općini Medulin u 2016. godini iznosi 5,19%, u odnosu na promatranu 2015. godinu.

Prijetnju projektu čini mogućnost izgradnje drugih sličnih objekata u okruženju aparthotela i depandanse. Osim navedenog, prijetnja je i moguća pojava novih konkurenata na području južnog dijela istarskog poluotoka.

2. Lokacija

2.1. Makrolokacija

Istarska županija prostire se na 2.813 četvornih kilometara. U državno-administrativnom ustrojstvu sjedište županije je u Pazinu. Sastoji se od 10 gradova i 31 općine i ima 208.440 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011. godine).

Istarska županija jedan je od najrazvijenijih dijelova Republike Hrvatske s procijenjenim bruto domaćim proizvodom od okvirno 12.000 eura po stanovniku (paritet kupovne moći).

Sektor malog i srednjeg poduzetništva je razvijen. U Istri je na dan 31.03.2014. godine bilo registrirano 13.022 trgovačkih društava od kojih je 11.483 aktivno te 6.880 obrta i slobodnih zanimanja prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Djelatnost turizma i restorana sudjeluje u ukupnim prihodima Istre s okvirno 10%.

Zaposleno je okvirno 80.000 osoba. Razina zaposlenosti kreće se od 90% do 92%. Prosječan broj nezaposlenih u posljednje tri godine je u porastu. Tijekom ljetnih mjeseci značajno se povećava zaposlenost stanovništva zbog intenzivnog turističkog poslovanja.

Istarska županija graniči sa Slovenijom i Italijom. „Istarskim ipsilonom“ kvalitetno je povezana na nacionalni i međunarodni sustav brzih cesta i autocesta. Uvedene su učestale zračne linije između gradova Pule i pojedinih većih europskih središta. Članstvo u Europskoj uniji ima pozitivan utjecaj na gospodarske i socijalne trendove u društvu.

Prema podacima Turističke zajednice Istarske županije, Istru je u 2016. godini posjetilo 3.875.839 turista, što predstavlja porast od 8,55% u odnosu na prethodnu godinu. Prema podacima istog izvora Istarska županija je u 2015. godini zabilježila 25.291.608 noćenja, što predstavlja porast od 6,86% u odnosu na prethodnu godinu.

2.2. Mikrolokacija

Lokacija ulaganja i provedbe projekta nalazi se u Općini Medulin. Općina Medulin priobalna je općina smještena na samom jugu istarskog poluotoka, površine 29,35 km². Općina Medulin u svom sastavu sadrži naselja Medulin, Premantura, Banjole, Pomer, Vinkuran, Vintijan, Valbonaša i Pješćana Uvala. Općina Medulin broji 6.481

stanovnika, dok samo naselje Medulin broji 2.777 stanovnika (prema Popisu stanovništva iz 2011.).

Mikrolokacija na kojoj će se izgraditi aparthotel i depandansa nalazi se u naselju Medulin, nedaleko kampa Kažela. Naselje Medulin udaljeno je okvirno 12 kilometara od grada Pule.

U Tablici 2. dan je prikaz dolazaka i noćenja turista u Općini Medulin, u razdoblju od 2012. do 2016. godine.

Općinu Medulin tijekom 2016. godine posjetilo je 372.199 turista, što čini ukupno 9,60% ukupnih dolazaka u Istarsku županiju. U Općini Medulin ostvareno je ukupno 2.724.252 noćenja, što čini 10,77% ukupno ostvarenih noćenja Istarske županije.

Prema tablici se može vidjeti da je u 2015. godini na području Općine Medulin boravilo 353.850 turista, a ostvareno je 2.459.085 noćenja. Općina Medulin sudjeluje u 2015. godini sa 9,91% dolazaka turista u Istarskoj županiji, dok u broju noćenja sudjeluje sa 10,39%. U promatranom razdoblju bilježi se konstantno povećanje broja dolazaka turista kao i noćenja.

Tijekom turističke sezone u Općini Medulin održava se veći broj kulturnih i zabavnih događanja poput gastronomskih večeri, koncerata, festivala, tradicijskih događanja i slično.

Tablica 2: Dolasci i noćenja turista u Općini Medulin, u razdoblju od 2012. do 2016. godine

	Dolasci		Noćenja		Indeks-dolasci	Indeks-noćenja
Godina	Ukupno	Udio u Istarskoj županiji	Ukupno	Udio u Istarskoj županiji		
2016.	372.199	9,60%	2.724.252	10,77%	109	107
2015.	353.850	9,91%	2.459.085	10,39%	111	106
2014.	318.810	9,74%	2.313.353	10,39%	101	102
2013.	317.153	9,92%	2.274.913	10,33%	100	100
2012.	317.907	10,06%	2.265.110	10,30%	109	111

Izvor: Statistika turističke zajednice Istarske županije. Dostupno na: <http://www.istra.hr/hr/pr/statistika/arhiv> [Pristupljeno: 23. studenog 2017.]

2.3. Utjecaj na okolinu

Obzirom na planiranu djelatnost pružanja usluga smještaja i ugostiteljskih usluga, ne očekuju se štetni utjecaji na okoliš (HAMAG BICRO, 2017.).

Otpad koji nastaje poslovanjem je uglavnom komunalni. Isti se odlaže u kontejnere za smeće koje odvozi lokalno komunalno društvo, a eventualni ostali oblici otpada odlagati će se u za to predviđene kontejnere.

3. Tehničko - tehnološki elementi ulaganja

3.1. Opis strukture ulaganja

Ukupna visina ulaganja iznosi 12.109.649 kuna. Vanjski izvori financiranja u vidu bankovnog kredita iznose 8.900.000 kuna (73,50% ukupnih ulaganja). Vlastita sredstva iznose 3.209.649 kuna (26,50% ukupnih ulaganja).

Ulaganja u materijalnu imovinu iznose 11.658.774 kuna, a odnose se na kupnju zemljišta i građevinske rade.

Tablica 3: Struktura ulaganja

STRUKTURA/KATEGORIJA	2017.	IZNOS	UDIO	VLASTITA SREDSTVA 2017.	UDIO	KREDIT 2017.	UDIO
Materijalna imovina	11.658.774	11.658.774	96,28%	3.068.352	26,32%	8.590.422	73,68%
1. Zemljište	3.068.352	3.068.352	25,34%	3.068.352	100,00%		
2. Građevinski radovi	3.061.435	3.061.435	25,28%			3.061.435	100,00%
3. Obrtnički radovi	1.388.844	1.388.844	11,47%			1.388.844	100,00%
4. Plinska instalacija	16.039	16.039	0,13%			16.039	100,00%
5. Grijanje i hlađenje	801.079	801.079	6,62%			801.079	100,00%
6. Električne instalacije	1.045.802	1.045.802	8,64%			1.045.802	100,00%
7. Instalacije vode i kanalizacije	699.658	699.658	5,78%			699.658	100,00%
8. Unutarnja vrata	200.200	200.200	1,65%			200.200	100,00%
9. PVC Stolarija	488.719	488.719	4,04%			488.719	100,00%
10. Namještaj za smještajni dio	406.257	406.257	3,35%			406.257	100,00%
11. Oprema za smještajni dio	130.220	130.220	1,08%			130.220	100,00%
12. Oprema za kuhinju	216.900	216.900	1,79%			216.900	100,00%
13. Priključak električne energije	135.270	135.270	1,12%			135.270	100,00%
Nematerijalna imovina	39.318	39.318	0,32%	39.318	100,00%	0	
1. Troškovi projektne dokumentacije	29.318	29.318	0,24%	29.318	100,00%		
2. Izrada investicijske studije	10.000	10.000	0,08%	10.000	100,00%		
Ulaganja u obrtna sredstva	411.557	411.557	3,40%	101.979	24,78%	309.578	75,22%
1. Sitni inventar za objekt	13.075	13.075	0,11%			13.075	100,00%
2. Vodni doprinos za objekt	70.022	70.022	0,58%			70.022	100,00%
3. Obrtna za tekuće troškove	328.460	328.460	2,71%	101.979	31,05%	328.460	100,00%
UKUPNO	12.109.649	12.109.649	100,00%	3.209.649	26,50%	8.900.000	73,50%

Izvor: Izrada autora

3.2. Organizacija, struktura i broj zaposlenika u projektu

Voditelj poslovanja, dva recepcionara, kuhar, konobar i spremačica biti će zaposleni 10 mjeseci godišnje, dok će se zaposliti dva sezonska kuhara i dva sezonska konobara četiri mjeseca godišnje. Voditelj poslovanja će obavljati poslove rezervacija, prodaje, komunikacije s gostima i izdavati račune. Kuhar će obavljati poslove pripremanja hrane i održavanja kuhinje. Konobar će obavljati poslove posluživanja hrane i pića. Spremačica će obavljati poslove održavanja čistoće i urednosti kako smještajnih jedinica, tako i samog hotela i užeg okruženja.

Ukupni troškovi rada planirani su u iznosu od 485.700 kuna godišnje u prvoj godini projekta (2019.) Ukupni troškovi rada planirani su u iznosu od 485.700 kuna godišnje u drugoj godini projekta (2020.)

Tablica 4: Kalkulacija troška rada u prvoj godini projekta (2019.)

KATEGORIJA	BROJ DJELATNIKA	BROJ MJESECI RADA	MJESEČNA NETO PLAĆA	MJESEČNA BRUTO PLAĆA S NAKNADAMA	DOPRINOSI I POREZI	GODIŠNJI TROŠAK RADA
ZAPOSLENI						
1. Voditelj poslovanja	1	10	6.000	9.300	3.300	93.000
2. Recepcionar	2	10	3.800	5.700	1.900	114.000
3. Kuhar	1	10	5.000	7.750	2.750	77.500
4. Konobar	1	10	4.200	6.300	2.100	63.000
5. Spremačica	1	10	2.500	3.625	1.125	36.250
6. Sezonski kuhar	2	4	4.500	6.750	2.250	54.000
7. Sezonski konobar	2	4	4.000	6.000	2.000	48.000
UKUPNO	10		30.000	45.425	15.425	485.750

Izvor: Izrada autora

Tablica 5: Kalkulacija troška rada u drugoj godini projekta (2020.)

KATEGORIJA	BROJ DJELATNIKA	BROJ MJESECI RADA	MJESEČNA NETO PLAĆA	MJESEČNA BRUTO PLAĆA S NAKNADAMA	DOPRINOSI I POREZI	GODIŠNJI TROŠAK RADA
ZAPOSLENI						
1. Voditelj poslovanja	1	10	6.000	9.300	3.300	93.000
2. Recepcionar	2	10	3.800	5.700	1.900	114.000
3. Kuhar	1	10	5.000	7.750	2.750	77.500
4. Konobar	1	10	4.200	6.300	2.100	63.000
5. Spremačica	1	10	2.500	3.625	1.125	36.250
6. Sezonski kuhar	2	4	4.500	6.750	2.250	54.000
7. Sezonski konobar	2	4	4.000	6.000	2.000	48.000
UKUPNO	10		30.000	45.425	15.425	485.750

Izvor: Izrada autora

4. Analiza tržišta

Marketinška iskustva pokazuju kako je tržište uvijek bolje podijeliti na nekoliko odsječaka umjesto da se na tržište gleda kao na jedinstvenu cjelinu. U tržišnoj analizi najvažnije je utvrditi ciljno tržište za proizvode i usluge. Analiza tržišta obuhvaća nekoliko važnih sastavnica: demografske osobine, zemljopisne osobine i životni stil (Cingula, 2001.).

4.1. Tržište nabave

4.1.1. Osnovni inputi i dobavljači

U poslovanju kod održavanja okoliša i čišćenja objekta i bazena koristit će se proizvodi lokalnih dobavljača. Električna energija i voda nabavljat će se od HEP-a i lokalne komunalne tvrtke. Za pružanje ugostiteljske usluge doručka i večere osnovni input u poslovanju bit će piće i hrana koje će se posluživati gostima. Posteljina, jastuci, potrošni kupaonski pribor, sredstva za čišćenje u segmentu pružanja usluga smještaja.

Kod oblikovanja objekata realizirani su kvalitetni detalji i primjenjivane proporcije uz korištenje tradicionalnih i suvremenih materijala, karakterističnih za lokalnu klimu i urbanu sredinu.

4.1.2. Količine i cijene inputa

Cijene prehrambenih namirnica i pića određene su tržištem. Postoji mogućnost ugovaranja popusta sa stalnim dobavljačima kod kontinuiranog naručivanja većih količina i avansnog plaćanja. Cijena hrane i pića je projicirana prema prosječnim tržišnim cijenama. Cijene ostalih inputa (voda, struja, plin, benzin) utvrđene su od strane lokalne komunalne tvrtke i benzinskih crpki na lokalnom području.

U idućem srednjoročnom razdoblju očekuje se značajniji rast cijena vode, struje i plina. Cijene benzina bilježile su fluktuacije u proteklom srednjoročnom razdoblju. Očekuje se zaustavljanje istog trenda te stabilizacija cijena nafte na svjetskom tržištu te time i cijene benzina na lokalnom tržištu. Cijena benzina u posljednjih godinu dana kreće se u rasponu od 9 do 11 kuna (iznos sa PDV-om).

4.1.3. Trendovi na tržištu nabave i ciljevi investitora

Na tržištu prodaje postoji trend povećanja razine opremljenosti objekata za smještaj gostiju. Sve veći broj novih smještajnih objekata kao i onih koji se renoviraju je uređen na razini 4 turističke zvjezdice. Trenutno je još uvijek najveći broj objekata uređen na razini 3 turističke zvjezdice.

Na tržištu postoji trend proširenja ponude smještajnih objekata dodatnim sadržajima poput *wellnessa*, saune, biljara, sportskih igrališta za rekreaciju, bicikala i slično.

4.2. Tržište prodaje

Analiza makro-tržišta

4.2.1. Struktura tržišta

U vidu smještajnih kapaciteta, ponudu na lokalnom tržištu Istre čine kuće za odmor namijenjene ruralnom turizmu, hoteli, pansioni i apartmani. Kuće za odmor karakterizira ruralni ambijent, veća udaljenost od većih turističkih naselja i kampova te očuvana priroda, dok su apartmani i hoteli smješteni u samim turističkim naseljima ili u bližoj okolici. Na području Istre trenutno ima okvirno između 800 i 1.000 ruralnih objekata za iznajmljivanje. Manji broj istih gostima nudi dodatne sadržaje poput igrališta, sauna, *fitnessa* i *cateringa*. Postoji trend povećanja broja objekata koji nude dodatne sadržaje. Najveći broj koristi usluge turističkih agencija prilikom popunjavanja smještajnih kapaciteta.

Prema podacima Turističke zajednice Istarske županije, Istru je u 2016. godini posjetilo 3.875.839 turista, što predstavlja porast od 8,55% u odnosu na prethodnu godinu. Prema podacima istog izvora Istarska županija je u 2015. godini zabilježila 25.291.608 noćenja, što predstavlja porast od 6,86% u odnosu na prethodnu godinu.

Analiza mikro-tržišta

4.2.2. Segmenti kupaca i ciljna skupina

Ciljnu skupinu društva čine:

- a) Osobe u dobi od 30 – 50 godina srednje i srednje više kupovne moći u segmentu smještajnih i ugostiteljskih usluga
- b) Osobe u dobi od 50 – 60 godina koji traže srednje visoku kvalitetu usluge u segmentu smještajnih i ugostiteljskih usluga

Objekti predmeta ulaganja biti će opremljeni na razini 3 turističke zvjezdice. Isti će pružati kvalitetnu uslugu. Sukladno razini usluge planirane su i cijene. Usluge aparthotela i depandanse namijenjene su gostima srednje i srednje više platežne moći. Osnovnu ciljnu skupinu tijekom ljetnih mjeseci čine osobe u dobi od 30 do 50 godina, pretežito obitelji s djecom, srednje i srednje više kupovne moći.

U razdoblju izvan glavne turističke sezone ciljnu skupinu čine osobe od 50 do 60 godina, srednje više kupovne moći koje traže uslugu visoke kvalitete, u objektu koji se nalazi u blizini mora i plaža.

4.2.3. Konkurencija

Analiza konkurencije pokazat će čitatatelju poslovnog plana da se prate tržišni trendovi i da se projekcije vlastitog uspjeha ne grade kao kule u zraku nego kao realna pretpostavka koja uzima u obzir sve važne utjecaje (Cingula, 2015.).

Komparativni prikaz konkurencije prikazuje se radi usporedbe standarda usluge malih smještajnih objekata na području Općine Medulin i Grada Pule.

Objekt aparthotela i depandanse se nalazi u izrazito turističkom naselju Medulin, što će dodatno doprinijeti popunjenosti tijekom cijele godine.

Osim smještajnih jedinica, dodatnu ponudu budućih objekata predstavljati će zajednički vanjski bazen sa sunčalištem, a aparthotel će sadržavati *wellness* prostor i restoran sa kuhinjom, koji će biti povezan sa terasom pa će činiti jednu cjelinu za boravak gostiju. Svakog dana će se posluživati doručak i večera koji će biti raspoloživi isključivo za goste objekata.

Na području Općine Medulin, koja je poznata kao turističko odredište i grada Pule kao atraktivne turističke destinacije nalazi se veći broj malih hotela. Analizom konkurencije investitora utvrđeni su sljedeći konkurenti: Butique hotel Oasi, Hotel Valsabbion,

Resort del Mar, Hotel Velanera, Hotel Amfiteatar Pula, Hotel Koral, Hotel Holiday, Hotel Park Plaza Belvedere Medulin i Hotel Galija.

Butique hotel Oasi nalazi se u Pješčanoj uvali, u mirnom zaljevu udaljenom svega nekoliko kilometara od Pule. Obuhvaća vanjski bazen, *wellness* centar te bar i restoran u okviru objekta. Gostima su na raspolaganju besplatni *Wi-Fi* i parkiralište. Ovaj ekološki osviješten hotel koristi solarnu energiju za zagrijavanje vode i grijanje zatvorenih prostora tijekom hladnijih razdoblja godine. Iz pojedinih se soba pruža pogled na bazen ili more. U hotelskom restoranu poslužuju se specijaliteti tradicionalne kuhinje, kao i jela vegetarijanske i makrobiotičke kuhinje. Doručak je dostupan svakog jutra, a kafić je otvoren tijekom cijelog dana. Bazen nudi ležaljke i natkrivenu terasu. *Wellness* centar uključuje masažnu kadu, solarij i sadržaje za masaže, a dostupan je uz nadoplatu i na temelju rezervacije. Hotel također obuhvaća salu za konferencije u koju je moguće smjestiti najviše 40 osoba. Šljunčana plaža smještena je 200 metara od objekta.

Hotel Valsabbion nalazi se u Pješčanoj uvali, na 20 metara od obale Jadranskog mora i 3 km od središta Pule. U spa centru Mythos-Medical na raspolaganju su zdravstveni tretmani i usluge masaže. S vanjskog grijanog bazena, izgrađenog 2014. godine, pruža se pogled na more. Sobe u hotelu Valsabbion u potpunosti su obnovljene 2015. godine te sadrže balkone s pogledom na more ili vrt. U cijelom je hotelu Valsabbiona dostupan besplatni *Wi-Fi*, a gosti mogu besplatno koristiti *fitness* sadržaje na otvorenom. Ovaj hotel nudi usluge *konsijerža*.

Resort del Mar izgrađen je 2011. godine i smješten uz more u mjestu Banjole, 4 km od Pule. U sklopu objekta koji je kategoriziran kao aparthotel gostima su na raspolaganju svijetli i klimatizirani apartmani s TV-om sa satelitskim programima, teretana, slastičarnica, 2 restorana i trgovina prehrambenih proizvoda. Resort del Mar obuhvaća prostrano predvorje i vanjsku terasu. Dostupno je i besplatno privatno parkiralište, a pored bazena nalaze se ležaljke i suncobrani. U okviru objekta gosti se mogu predbilježiti za masažu. Kafić sa slastičarnom i 2 restorana imaju terase s izravnim

pogledom na more. U resortu je moguć najam automobila, bicikala i brodova. Središte Pule nalazi se na 7 km, a do pulske zračne luke ima 13 km.

Hotel Velanera smještena je u mirnom mjestu Šišanu, 8 km od Pule. Hotel nudi vanjski bazen, restoran u kojem se poslužuju domaći specijaliteti i vina, besplatni žični pristup internetu, klimatiziran smještaj opremljen modernim namještajem. Gostima je na raspolaganju vrt s mediteranskim raslinjem, sunčanom terasom i opremom za roštilj. Hotel Velanera također ima salu za konferencije koja može ugostiti do 80 osoba. Gostima je na raspolaganju i kušaonica vina sa širokim izborom domaćih vina. Najbliža plaža i sadržaji za paintball nalaze se na 2 km od hotela Velanera. Na udaljenosti od 8 km pružaju se mogućnosti za jahanje.

Hotel Amfiteatar Pula, udaljen je nekoliko koraka od pulske Arene i pulske marine, a nudi klimatizirane sobe s TV-om ravnog ekrana i besplatnim pristupom internetu. Sve sobe imaju mini bar i veliku modernu kupaonicu s kišnim tušem. Jela mediteranske kuhinje poslužuju se u restoranu. Svakog se jutra poslužuje doručak na principu švedskog stola. Hotel Amfiteatar nalazi se na rubu povijesne jezgre Pule, na 5 minuta hoda od pulske katedrale Uznesenja Marijina i 10 minuta hoda od trajektne luke Pula. Gradska plaža i Zračna luka Pula udaljene su 12 minuta vožnje automobilom.

Hotel Koral je smješten u samom centru uvale Medulin uz more, tako da njegova južna strana dodiruje pješčane plaže. Hotel ima ukupno 18 soba: 10 dvokrevetnih soba; 4 studio 2 + 2; 4 studio 4 + 2. Sobe su komforne i luksuzno, opremljene s pojedinačnim kupatilom / tušem, klima-uređajem, sušilom za kosu, satelitskom antenom, TV-om, telefonom, internetom, itd. Dominantan dio hotela je restoran s velikim kaminom i terasom s pogledom na more.

Hotel Holiday nalazi se na 200 metara od šljunčane plaže u naselju Medulinu. U okviru objekta na raspolaganju su 2 vanjska bazena s morskom vodom, terasa za sunčanje s ležaljka i suncobranima, klimatizirane sobe te besplatni Wi-Fi. Također je dostupan sportski centar s atletskim stazama i 6 travnatih nogometnih terena. U hotelskom predvorju s mramornim podom na raspolaganju je prostran salon. Sve hotelske sobe sadrže TV sa satelitskim programima i sef.

Hotel Park Plaza Belvedere Medulin okružen je zelenilom turističke zone koja se zajedno s kampom i hotelima proteže pješčanom plažom Bijeca na medulinskoj obali tvoreći moderno turističko naselje. To je hotel u Medulinu za goste koji traže aktivan odmor u Istri i žele održati kondiciju zahvaljujući velikoj ponudi sportskih aktivnosti. Mir i idilična priroda, pješčane plaže i šljunčane uvale, te raznolik animacijski program čine hotel Park Plaza Belvedere idealnim odabirom za obitelji s djecom. Hotel Park Plaza Belvedere u Medulinu referentno je ime u svijetu sporta i nadaleko je poznat kao mjesto za pripreme vrhunskih sportaša.

Hotel Galija nalazi se u središtu Pule. Nudi moderne smještajne jedinice s 3 zvjezdice. Otvoren je tijekom cijele godine i obuhvaća čuveni restoran s velikom terasom. U restoranu se poslužuju specijaliteti istarske kuhinje, plodovi mora i pizze iz krušne peći. Gosti imaju posebne popuste na tretmane u frizerskom i kozmetičkom salonu L'art & Co, te u obližnjoj trgovini odjeće. Hotel nudi smještaj u modernim sobama i suitevima. Sve su smještajne jedinice klimatizirane i uključuju TV sa satelitskim programima, telefon, mini bar, pristup internetu, sef i sušilo za kosu.

Tablica 6: Usporedba cijena konkurentskih objekata

Hoteli i apartmani	kategorija	kapacitet		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK
Resort Del Mar, Pula	***	151				32,40	32,40	32,40	37,00	46,80	47,40	33,00	33,00		33,00	36,38
	***					36,40	36,40	36,40	41,00	50,80	51,40	37,00	37,00		37,00	40,38
	***					51,90	51,90	51,90	59,00	65,80	66,40	52,60	52,60		52,60	56,08
Hotel Koral, Medulin	***	18	1/2	37,50	33,00	33,00	33,00	34,40	40,50	46,50	53,10	44,60	33,00	33,00	39,70	38,44
	***		4/4	31,50	28,00	28,00	28,00	29,60	36,50	35,60	42,50	38,70	28,00	28,00	33,30	32,31
	***		4/6	28,00	26,00	26,00	26,00	27,40	33,20	29,50	33,90	34,30	26,00	26,00	29,00	28,78
Hotel Arcus Residence, Medulin	***	84	1/1	43,00	43,00	43,00	43,00	45,70	46,20	61,60	62,00	49,20	43,00	43,00	43,00	47,14
	***		1/2	36,00	36,00	36,00	36,00	38,70	39,20	54,60	55,00	42,20	36,00	36,00	36,00	40,14
Hotel Galija, Pula	***	9	1/1	48,40	45,00	48,60	52,00	52,00	70,00	70,00	70,00	70,00	45,00	45,00	48,60	55,38
	***		1/2	36,15	32,50	36,35	40,00	40,00	50,00	50,00	50,00	50,00	32,50	32,50	36,35	40,53
	***		1/3	33,50	28,30	33,83	39,00	39,00	42,30	42,30	42,30	42,30	28,30	28,30	33,83	36,11
Hotel Scaletta, Pula	***	12	1/1	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	68,00	68,00	68,00	68,00	55,00	55,00	55,00	59,33
	***		1/2	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	49,50	49,50	49,50	49,50	42,00	42,00	42,00	44,50
Hotel Aurora, Pula	***	12	1/2	54,30	54,30	54,30	54,30	54,30	54,30	66,50	65,80	54,30	54,30	54,30	54,30	56,28
Hotel Pula, Pula	***	180	1/1	50,50	50,50	50,90	55,00	61,80	63,80	65,80	68,40	54,20	50,50	50,50	50,50	56,03
	***		1/2	36,00	36,00	36,50	41,00	42,80	49,80	53,30	55,45	41,50	36,00	36,00	36,00	41,70
Viletta Phasiana, Fažana	***	21	4	55,00	55,00	55,00	65,00	65,00	89,00	99,00	99,00	89,00	55,00	55,00	55,00	69,67
	***		1/2	49,00	49,00	49,00	55,00	55,00	65,00	75,00	75,00	65,00	49,00	49,00	49,00	57,00
	***		1/2+	55,00	55,00	59,00	59,00	59,00	75,00	87,00	87,00	75,00	55,00	55,00	55,00	64,67
	***		1/2++	59,00	59,00	59,00	65,00	65,00	87,00	99,00	99,00	87,00	59,00	59,00	59,00	71,33
Hotel Amfiteatar, Pula	***	18	1/1	41,10	39,50	39,50	39,50	39,50	65,60	65,50	65,50	65,60	51,70	39,50	43,80	49,69
	***		1/2	35,30	34,25	34,20	34,25	34,25	55,15	55,15	55,15	55,15	42,15	34,25	37,05	42,19
Hotel i Depadansa	***	30	1/4			21,58	21,58	26,58	31,58	39,08	39,08	31,58	26,58	21,58	21,58	28,08
	***		1/4			24,08	24,08	29,08	35,33	44,08	44,08	35,33	29,08	24,08	24,08	31,33
	***		1/8			15,63	15,63	20,63	28,13	35,63	35,63	28,13	20,63	15,00	15,00	23,00

Izvor: Izrada autora

4.2.4. Planirani plasman u projektu

Planirani plasman u prvoj godini projekta (2019.) temelji se na radu hotela i depadanse.

Objekt je otvoren od 1. ožujka do 31. prosinca

Plasman se temelji na uslugama smještaja gostiju u apartmanima i depadansi te uslugama pružanja doručka gostima koji su tamo smješteni.

Objekt će posjedovati 7 apartmana za 2 + 2 osobe, 2 apartmana za 4 osobe i depadansu za 8 osoba.

Planirana popunjenost u prvoj godini projekta (2019.) u apartmanima za 2 + 2 osobe iznosi 138 dana, u apartmanima za 4 osobe iznosi 127 dana, u depadansi iznosi 103 dana. Planirani broj usluga doručka koji bi se pružile u prvoj godini projekta (2019.) iznosi 3.780 obroka.

Planirana popunjenost u drugoj godini projekta (2020.) u apartmanima za 2 + 2 osobe iznosi 142 dana, u apartmanima za 4 osobe iznosi 136 dana, u depadansi iznosi 117 dana. Planirani broj usluga doručka koji bi se pružile u drugoj godini projekta (2020.) iznosi 3.909 obroka.

Planirana popunjenost u trećoj godini projekta (2021.) u apartmanima za 2 + 2 osobe iznosi 144 dana, u apartmanima za 4 osobe iznosi 144 dana, u depadansi iznosi 124dana. Planirani broj usluga doručka koji bi se pružile u drugoj godini projekta (2020.) iznosi 3.909 obroka.

Planirani rast popunjenosti smještajnih kapaciteta u drugoj i trećoj godini projekta temelji se na tzv. stalnim gostima, odnosno gostima koji se vraćaju na temelju pozitivnog iskustva bez posebnih promidžbenih aktivnosti, te na efektima ulaganja u vlastite promidžbene aktivnosti.

U ostalim godinama projekta planirani plasman jednak je onome u trećoj godini projekta.

4.2.5. Planirane cijene u projektu

Cijene smještaja u objektu u prvoj godini projekta kreću se ovisno o dijelu godine u kojemu se smještaj nudi. Za apartman za 2 + 2 osobe cijena se kreće od 488,00 do 1.013,00 kuna, a prosječna cijena je 569,00 kuna. Za apartman za 4 osobe cijena se kreće u rasponu od 563,00 do 1.163,00 kuna, a prosječna cijena je 650,00 kuna. Za

smještaj u depadansi cijena se kreće u rasponu od 938,00 do 2.138,00 kuna, a prosječna cijena je 1.150,00 kuna.

Cijena hrane i pića su jednake tijekom cijele godine iznose 15,00 kuna za piće i 25,00 kuna za hranu (doručak).

Planirane cijene u ostalim godinama su jednake onima iz prve godine projekta. U projektu su projicirane neto cijene nakon provizije turističke agencije.

4.2.6. Oblici promidžbe i marketing miks

U svrhu promidžbe objekata koristiti će se vlastite web stranice. Osim preko vlastitih web stranica smještaj će se moći rezervirati preko poznatih svjetskih portala za rezervaciju smještaja (npr. *Booking.com* i *Airbnb.com*) putem kojih ide najveći dio poslovanja takvih objekata, ali i drugih turističkih agencija prema preferencijama investitora.

Tijekom vijeka projekta nisu planirana značajnija ulaganja u promidžbene aktivnosti.

4.2.7. Osnovni faktori uspjeha u djelatnosti

Postojanje dovoljne potražnje za razinom kvalitete malih turističkih objekata uz atraktivnu lokaciju objekta. Prikladan odnos cijene i kvalitete usluge. Blizina plaža i dodatnih sadržaja koji omogućuju dodatne aktivnosti gostima tijekom cijele godine.

4.2.8. Trendovi na tržištu prodaje i ciljevi investitora

U posljednjih nekoliko godina sve više turista preferira obiteljsku atmosferu u manjim smještajnim objektima u kojima je prisutna personalizirana usluga, odnosno osjećaj prihvata i boravka.

Cilj investitora je popuniti kapacitete u što dužem razdoblju posebice u vrijeme izvan glavne turističke sezone. Povećanjem popunjenosti smještajnih kapaciteta značajno će se povećati i prihodi projekta.

4.3. Procjena prihoda

Planirana količina prodaje procjenjuje se temeljem poznavanja sadašnjeg stanja na tržištu i na temelju prognoze svih onih promjene koje se mogu predvidjeti u trenutku

izrade poslovnog plana. Osim što prikazuje količinu proizvoda ili usluga koje se planiraju prodati, proračun prodaje uključuje izračun očekivanog priljeva gotovine, koja će se poslije koristiti u svim drugim pojedinačnim proračunima i planiskim financijskim izvješćima (Cingula, 2015.).

Okvirni ostvareni plan u prvoj godini projekta (2019.) temelji se na radu objekta u razdoblju od ožujka do prosinca iste godine. Prihodi od objekta sastoje se od smještaja u apartmanima i depadansi te usluga pružanja doručka. Usluge smještaja i doručka formiraju jedinstvenu cijenu aranžmana s kojom investitor izlazi na tržište.

Planirana puna popunjenost u prvoj (2019.) godini projekta apartmana za 2 + 2 osobe iznosi 138 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja apartmana za 2 + 2 osobe iznosi 784.163 kune. Planirana popunjenost apartmana za 4 osobe u prvoj (2019.) godini projekta iznosi 127 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja apartmana za 4 osobe iznosi 241.613 kune. Planirana popunjenost depadanse u prvoj (2019.) godini projekta iznosi 103 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja depadanse iznosi 187.913 kuna.

Planirani prihodi od usluge doručka u prvoj godini iznose 151.200 kuna.

Planirani ukupni prihodi za prvu (2019.) godinu iznose 2.246.773 kune.

Planirana puna popunjenost u drugoj (2020.) godini projekta apartmana za 2 + 2 osobe iznosi 142 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja apartmana za 2 + 2 osobe iznosi 802.275 kune. Planirana popunjenost apartmana za 4 osobe u drugoj (2020.) godini projekta iznosi 136 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja apartmana za 4 osobe iznosi 258.900 kune. Planirana popunjenost depadanse u drugoj (2020.) godini projekta iznosi 117 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja depadanse iznosi 208.388 kuna.

Planirani prihodi od doručka u drugoj (2020.) godini iznose 156.360 kuna.

Planirani ukupni prihodi za drugu (2020.) godinu iznose 2.368.494 kune.

Planirana puna popunjenost u trećoj (2021.) godini projekta apartmana za 2 + 2 osobe iznosi 144 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja apartmana za 2 + 2 osobe iznosi 816.450 kune. Planirana popunjenost apartmana za 4 osobe u trećoj (2021.) godini projekta iznosi 144 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja apartmana za 4 osobe iznosi 272.138 kune. Planirana popunjenost depadanse u trećoj (2021.) godini projekta iznosi 124 dana. Planirani prihod od iznajmljivanja depadanse iznosi 220.200 kuna.

Planirani prihodi od doručka u trećoj (2021.) godini iznose 159.00 kuna.

Planirani ukupni prihodi za treću (2021.) godinu iznose 2.429.760 kune.

Povećanje ukupnih prihoda u trećoj (2021.) godini u odnosu na drugu (2020.) godinu iznosi 2,51%.

5. Dinamika realizacije ulaganja

Investicijski program završen je u prosincu 2017. godine. Obrada kredita planirana je u razdoblju do prosinca 2017. godine. Odobrenje je planirano u studenom 2017. godine. Izgradnja i opremanje aparthotela i depandanse predviđeno je u razdoblju od 14 mjeseci, od početka 2018. godine do kraja veljače 2019. godine. Iznajmljivanje objekta počinje od sredine ožujka 2019. godine.

Tablica 7: Dinamika realizacije ulaganja

AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE	MJESECI 2017.											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Obrada kredita												
2. Odobrenje kredita												
AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE	MJESECI 2018.											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3. Izgradnja i opremanje aparthotela i depandanse												
AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE	MJESECI 2019.											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4. Izgradnja i opremanje aparthotela i depandanse												
4. Iznajmljivanje objekta u vlasništvu												

Izvor: Izrada autora

Tablica 8: Okvirni ostvareni plasman u objektu tijekom prve godine (2019.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
USLUGA SMJEŠTAJA													
APARTMANI 2 + 2 OSOBE													
1. Broj raspoloživih soba			7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
2. Broj dolazaka			10	13	17	22	28	28	20	10	6	10	164
3. Prosječan broj osoba po dolasku			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	5	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			120	156	255	462	588	588	420	120	72	120	2.901
6. Cijena smještaja po sobi			488	488	638	788	1.013	1.013	788	638	488	488	569
7. Broj dana pune popunjenosti			6	7	12	22	28	28	20	6	3	6	138
8. Popunjenost (%)			18,4%	24,8%	39,2%	73,3%	90,3%	90,3%	66,7%	18,4%	11,4%	18,4%	37,6%
PRIHODI OD APARTMANA ZA 2+2 OSOBE	0	0	19.500	25.350	54.188	121.275	198.450	198.450	110.250	25.500	11.700	19.500	784.163
APARTMANI 4 OSOBE													
1. Broj raspoloživih soba			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2. Broj dolazaka			1	2	5	5	8	8	6	3	2	2	42
3. Prosječan broj osoba po dolasku			4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	5	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			16	32	100	140	224	224	168	48	32	32	1.016
6. Cijena smještaja po sobi			563	563	713	900	1.163	1.163	900	713	563	563	650
7. Broj dana pune popunjenosti			2	4	13	18	28	28	21	6	4	4	127
8. Popunjenost (%)			6,5%	13,3%	40,3%	58,3%	90,3%	90,3%	70,0%	19,4%	13,3%	12,9%	34,6%
PRIHODI OD APARTMANA ZA 4 OSOBE	0	0	2.250	4.500	17.813	31.500	65.100	65.100	37.800	8.550	4.500	4.500	241.613
DEPANDANSA ZA 8 OSOBA													
1. Broj raspoloživih apartmana			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Broj dolazaka				1	1	2	4	4	2	1	0	1	16
3. Prosječan broj osoba po dolasku			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	7	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			0	32	56	112	224	224	112	32	0	32	824

6. Cijena smještaja po sobi			938	938	1.238	1.688	2.138	2.138	1.688	1.238	900	900	1.150
7. Broj dana pune popunjenosti			0	4	7	14	28	28	14	4	0	4	103
8. Popunjenost (%)			0,0%	13,3%	22,6%	46,7%	90,3%	90,3%	46,7%	12,9%	0,0%	12,9%	28,0%
PRIHODI OD DEPENDANSE	0	0	0	3.750	8.663	23.625	59.850	59.850	23.625	4.950	0	3.600	187.913
DORUČAK													
1. Broj raspoloživih sjedećih mjesta			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
2. Prosječan broj gostiju mjesečno			218	289	397	502	652	652	468	234	142	226	3.780
3. Prosječna potrošnja po gostu dnevno			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Piće			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Hrana			25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Prihodi od pića	0	0	3.270	4.335	5.955	7.530	9.780	9.780	7.020	3.510	2.130	3.390	56.700
Prihodi od hrane	0	0	5.450	7.225	9.925	12.550	16.300	16.300	11.700	5.850	3.550	5.650	94.500
PRIHODI OD RESTORANA	0	0	8.720	11.560	15.880	20.080	26.080	26.080	18.720	9.360	5.680	9.040	151.200
PRIHODI OD NOĆENJA S DORUČKOM	0	0	30.470	45.160	96.543	196.480	349.480	349.480	190.395	48.360	21.880	36.640	1.364.888
RESTORAN I BAR													
1. Broj raspoloživih sjedećih mjesta			40	40	60	60	60	60	60	45	45	45	50
2. Prosječan broj gostiju mjesečno			186	360	682	1.350	2.170	2.170	1.350	465	240	310	9.283
3. Prosječna potrošnja po gostu			95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Piće			35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Hrana			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Prihodi od pića	0	0	6.510	12.600	23.870	47.250	75.950	75.950	47.250	16.275	8.400	10.850	324.905
Prihodi od hrane	0	0	11.160	21.600	40.920	81.000	130.200	130.200	81.000	27.900	14.400	18.600	556.980
PRIHODI OD RESTORANA I BARA	0	0	17.670	34.200	64.790	128.250	206.150	206.150	128.250	44.175	22.800	29.450	881.885
UKUPNO PRIHOD	0	0	48.140	79.360	161.333	324.730	555.630	555.630	318.645	92.535	44.680	66.090	2.246.773

IZVOR: Izrada autora

Tablica 9: Projekcija plasmana za drugu godinu projekta (2020.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
USLUGA SMJEŠTAJA													
APARTMANI 2 + 2 OSOBE													
1. Broj raspoloživih soba			7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
2. Broj dolazaka			11	14	18	23	28	28	21	10	6	10	169
3. Prosječan broj osoba po dolasku			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	5	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			132	168	270	483	588	588	441	120	72	120	2.982
6. Cijena smještaja po sobi			488	488	638	788	1.013	1.013	788	638	488	488	569
7. Broj dana pune popunjenosti			6	8	13	23	28	28	21	6	3	6	142
8. Popunjenost (%)			20,3%	26,7%	41,5%	76,7%	90,3%	90,3%	70,0%	18,4%	11,4%	18,4%	38,7%
PRIHODI OD APARTMANA ZA 2+2 OSOBE	0	0	21.450	27.300	57.375	126.788	198.450	198.450	115.763	25.500	11.700	19.500	802.275
APARTMANI 4 OSOBE													
1. Broj raspoloživih soba			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2. Broj dolazaka			1	2	5	6	9	8	6	4	2	2	45
3. Prosječan broj osoba po dolasku			4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	5	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			16	32	100	168	252	224	168	64	32	32	1.088
6. Cijena smještaja po sobi			563	563	713	900	1.163	1.163	900	713	563	563	650
7. Broj dana pune popunjenosti			2	4	13	21	32	28	21	8	4	4	136
8. Popunjenost (%)			6,5%	13,3%	40,3%	70,0%	101,6%	90,3%	70,0%	25,8%	13,3%	12,9%	37,0%
PRIHODI OD APARTMANA ZA 4 OSOBE	0	0	2.250	4.500	17.813	37.800	73.238	65.100	37.800	11.400	4.500	4.500	258.900
DEPANDANSA ZA 8 OSOBA													
1. Broj raspoloživih apartmana			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Broj dolazaka			0	1	2	3	4	4	2	1	0	1	18
3. Prosječan broj osoba po dolasku			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	7	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			0	32	112	168	224	224	112	32	0	32	936
6. Cijena smještaja po sobi			938	938	1.238	1.688	2.138	2.138	1.688	1.238	900	900	1.150
7. Broj dana pune popunjenosti			0	4	14	21	28	28	14	4	0	4	117

8. Popunjenost (%)			0,0%	13,3%	45,2%	70,0%	90,3%	90,3%	46,7%	12,9%	0,0%	12,9%	31,8%
PRIHODI OD DEPENDANSE	0	0	0	3.750	17.325	35.438	59.850	59.850	23.625	4.950	0	3.600	208.388
DORUČAK													
1. Broj raspoloživih sjedećih mjesta			45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
2. Prosječan broj gostiju mjesečno			239	310	418	531	660	652	489	242	142	226	3.909
3. Prosječna potrošnja po gostu dnevno			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Piće			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Hrana			25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Prihodi od pića	0	0	3.585	4.650	6.270	7.965	9.900	9.780	7.335	3.630	2.130	3.390	58.635
Prihodi od hrane	0	0	5.975	7.750	10.450	13.275	16.500	16.300	12.225	6.050	3.550	5.650	97.725
PRIHODI OD RESTORANA	0	0	9.560	12.400	16.720	21.240	26.400	26.080	19.560	9.680	5.680	9.040	156.360
PRIHODI OD NOĆENJA S DORUČKOM	0	0	33.260	47.950	109.233	221.265	357.938	349.480	196.748	51.530	21.880	36.640	1.425.923
RESTORAN I BAR													
1. Broj raspoloživih sjedećih mjesta			40	40	60	60	60	60	60	45	45	45	50
2. Prosječan broj gostiju mjesečno			199	385	730	1.445	2.322	2.322	1.445	498	252	326	9.922
3. Prosječna potrošnja po gostu			95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Piće			35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Hrana			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Prihodi od pića	0	0	6.966	13.482	25.541	50.558	81.267	81.267	50.558	17.414	8.820	11.393	347.263
Prihodi od hrane	0	0	11.941	23.112	43.784	86.670	139.314	139.314	86.670	29.853	15.120	19.530	595.309
PRIHODI OD RESTORANA I BARA	0	0	18.907	36.594	69.325	137.228	220.581	220.581	137.228	47.267	23.940	30.923	942.572
UKUPNO PRIHOD	0	0	52.167	84.544	178.558	358.493	578.518	570.061	333.975	98.797	45.820	67.563	2.368.494

Izvor: Izrada autora

Tablica 10: Projekcija plasmana za treću godinu projekta (2021.)

STRUKTURA PL./RAZDOBLJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	PROSJEK/ UKUPNO
SKUPINA/PERIOD	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	
broj dana u mjesecu	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
USLUGA SMJEŠTAJA													
APARTMANI 2 + 2 OSOBE													
1. Broj raspoloživih soba			7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
2. Broj dolazaka			11	14	18	23	29	29	21	10	6	10	171
3. Prosječan broj osoba po dolasku			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	5	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			132	168	270	483	609	609	441	120	72	120	3.024
6. Cijena smještaja po sobi			488	488	638	788	1.013	1.013	788	638	488	488	569
7. Broj dana pune popunjenosti			6	8	13	23	29	29	21	6	3	6	144
8. Popunjenost (%)			20,3%	26,7%	41,5%	76,7%	93,5%	93,5%	70,0%	18,4%	11,4%	18,4%	39,2%
PRIHODI OD APARTMANA ZA 2+2 OSOBE	0	0	21.450	27.300	57.375	126.788	205.538	205.538	115.763	25.500	11.700	19.500	816.450
APARTMANI 4 OSOBE													
1. Broj raspoloživih soba			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2. Broj dolazaka			1	3	5	6	9	9	6	5	2	2	48
3. Prosječan broj osoba po dolasku			4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	5	7	7	7	7	4	4	4	5
5. Broj iznajmljenih noćenja			16	48	100	168	252	252	168	80	32	32	1.148
6. Cijena smještaja po sobi			563	563	713	900	1.163	1.163	900	713	563	563	650
7. Broj dana pune popunjenosti			2	6	13	21	32	32	21	10	4	4	144
8. Popunjenost (%)			6,5%	20,0%	40,3%	70,0%	101,6%	101,6%	70,0%	32,3%	13,3%	12,9%	39,0%
PRIHODI OD APARTMANA ZA 4 OSOBE	0	0	2.250	6.750	17.813	37.800	73.238	73.238	37.800	14.250	4.500	4.500	272.138
DEPANDANSA ZA 8 OSOBA													
1. Broj raspoloživih apartmana			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Broj dolazaka			0	1	2	3	4	4	3	1	0	1	19
3. Prosječan broj osoba po dolasku			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
4. Prosječni broj noćenja po sobi			4	4	7	7	7	7	7	4	4	4	5

5. Broj iznajmljenih noćenja			0	32	112	168	224	224	168	32	0	32	992
6. Cijena smještaja po sobi			938	938	1.238	1.688	2.138	2.138	1.688	1.238	900	900	1.150
7. Broj dana pune popunjenosti			0	4	14	21	28	28	21	4	0	4	124
8. Popunjenost (%)			0,0%	13,3%	45,2%	70,0%	90,3%	90,3%	70,0%	12,9%	0,0%	12,9%	33,7%
PRIHODI OD DEPENDANSE	0	0	0	3.750	17.325	35.438	59.850	59.850	35.438	4.950	0	3.600	220.200
DORUČAK													
1. Broj raspoloživih sjedećih mjesta			45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
2. Prosječan broj gostiju mjesečno			239	318	418	531	681	681	489	250	142	226	3.975
3. Prosječna potrošnja po gostu dnevno			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Piće			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Hrana			25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Prihodi od pića	0	0	3.585	4.770	6.270	7.965	10.215	10.215	7.335	3.750	2.130	3.390	59.625
Prihodi od hrane	0	0	5.975	7.950	10.450	13.275	17.025	17.025	12.225	6.250	3.550	5.650	99.375
PRIHODI OD RESTORANA	0	0	9.560	12.720	16.720	21.240	27.240	27.240	19.560	10.000	5.680	9.040	159.000
PRIHODI OD NOĆENJA S DORUČKOM	0	0	33.260	50.520	109.233	221.265	365.865	365.865	208.560	54.700	21.880	36.640	1.467.788
RESTORAN I BAR													
1. Broj raspoloživih sjedećih mjesta			40	40	60	60	60	60	60	45	45	45	50
2. Prosječan broj gostiju mjesečno			203	393	744	1.473	2.368	2.368	1.473	508	260	335	10.126
3. Prosječna potrošnja po gostu			95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Piće			35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Hrana			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Prihodi od pića	0	0	7.105	13.752	26.052	51.569	82.892	82.892	51.569	17.763	9.085	11.734	354.411
Prihodi od hrane	0	0	12.180	23.574	44.660	88.403	142.100	142.100	88.403	30.450	15.574	20.116	607.561
PRIHODI OD RESTORANA I BARA	0	0	19.285	37.326	70.712	139.972	224.992	224.992	139.972	48.213	24.658	31.850	961.972
UKUPNO PRIHOD	0	0	52.545	87.846	179.944	361.237	590.857	590.857	348.532	102.913	46.538	68.490	2.429.760

IZVOR: Izrada autora

Tablica 11: Projekcija prihoda u projektnom vijeku

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
PRIHODI APARTHOTEL										
1. Prihod od apartmana 2+2 osobe		784.163	802.275	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450
2. Prihod od apartmana 4 osobe		241.613	258.900	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138
3. Prihod od depandanse		187.913	208.388	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200
4. Prihod od doručka		151.200	156.360	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000
5. Prihodi od restorana i bara		881.885	942.572	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972
UKUPNO PRIHODI	0	2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
VERIŽNI INDEKS		100,00	105,42	102,59	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
BAZNI INDEKS (B = 2019. G.)		100,00	105,42	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14

Izvor: Izrada autora

Tablica 12: Projekcija prihoda u projektnom vijeku

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
PRIHODI APARTHOTELE									
1. Prihod od apartmana 2+2 osobe	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450
2. Prihod od apartmana 4 osobe	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138
3. Prihod od depandanse	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200
4. Prihod od doručka	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000
5. Prihodi od restorana i bara	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972
UKUPNO PRIHODI	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
VERIŽNI INDEKS	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
BAZNI INDEKS (B = 2019. G.)	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14	108,14

Izvor: Izrada autora

Tablica 13: Struktura prihoda u vijeku projekta

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNİ PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
PRIHODI APARTHOTEL										
1. Prihod od apartmana 2+2 osobe		34,9%	33,9%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%
2. Prihod od apartmana 4 osobe		10,8%	10,9%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%
3. Prihod od depandanse		8,4%	8,8%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
4. Prihod od doručka		6,7%	6,6%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
5. Prihodi od restorana i bara		39,3%	39,8%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%
UKUPNO PRIHODI	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

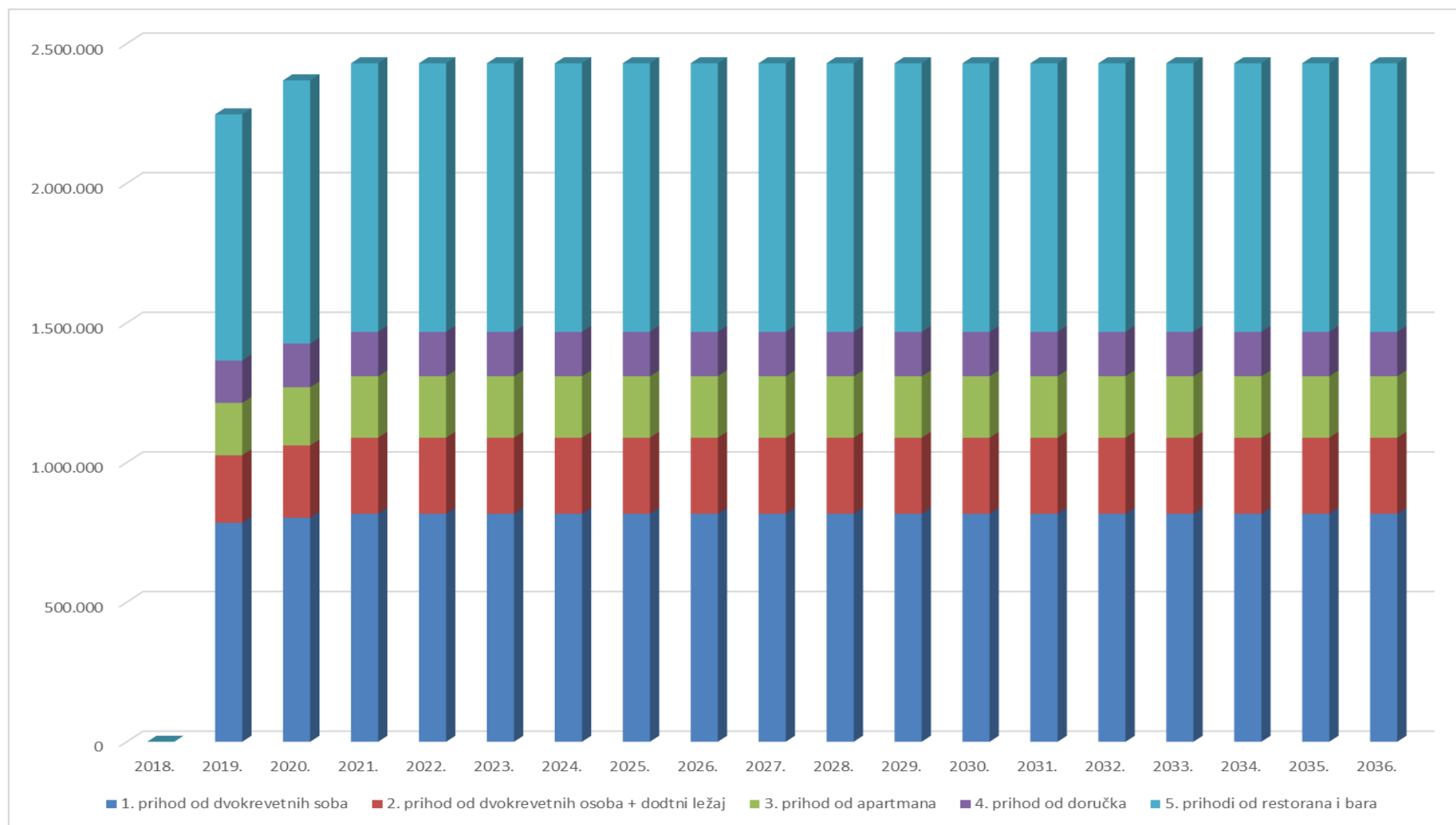
Izvor: Izrada autora

Tablica 14: Struktura prihoda u vijeku projekta

STRUKTURA PR./RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNİ PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
PRIHODI APARTHOTEL									
1. Prihod od apartmana 2+2 osobe	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%	33,6%
2. Prihod od apartmana 4 osobe	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%
3. Prihod od depandanse	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
4. Prihod od doručka	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
5. Prihodi od restorana i bara	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%
UKUPNO PRIHODI	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Izvor: Izrada autora

Grafikon 1: Struktura prihoda tijekom vijeka projekta



Izvor: Izrada autora

6. Ekonomsko - financijska analiza

Ekonomska analiza je analiza koja se poduzima koristeći ekonomske vrijednosti. Odražavajući vrijednosti koje bi društvo bilo skloni platiti za robu ili uslugu. Općenito, ekonomska analiza vrednuje sve stavke po njihovoj uporabnoj vrijednosti ili njihovom oportunitetnom trošku. Analiza troškova i koristi obično podrazumijeva korištenje obračunskih cijena. Rezultati analize troškova obično mogu biti izraženi na razne načine, uključujući internu stopu rentabilnosti, neto sadašnju vrijednost i omjer troškova i koristi (Florio, 2007.).

6.1. Projekcija troškova poslovanja

Troškovi se definiraju kao utrošak različitih dobara potrebnih za nastanak nekog proizvoda ili uslugu koji će se realizirati prodajom na tržištu (Cingula, 2001.).

6.1.1. Kalkulacija troškova u projektu

Kalkulacija troškova temelji se na pokazateljima za slične projekte.

Najveći dio troškova sastoji se od fiksne i varijabilne komponente. Pojedini troškovi u cijelosti su projicirani kao fiksni troškovi. Varijabilni dio troškova ovisi o broju gostiju.

6.1.2. Struktura i kretanje troškova u projektu

Troškovi se sastoje od materijalnih i nematerijalnih troškova, plaća, troškova trgovačke robe i kamata.

Materijalne troškove čine troškovi pranje rublja, električne energije, vode, goriva i čišćenja bazena.

Nematerijalne troškove čine troškovi telefona, mobitela, komunalni doprinosi, računovodstva, komunalni doprinosi, najma, bankovnih usluga i ostalih usluga.

Troškovi plaća odnose se na troškove neto plaća, poreza i doprinosa. Troškovi trgovačke robe odnose se na troškove pića i hrane.

Troškovi poslovanja u prvoj godini projekta (2019.) iznose 1.277.674 kuna.

Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove plaća, 485.750 kune ili 38,02% ukupnih troškova. Sijede troškovi trgovačke robe u iznosu od 304.339 kuna ili 23,82% ukupnih troškova. Nematerijalni troškovi iznose 168.285 kuna ili 13,17% ukupnih

troškova. Materijalni troškovi iznose 96.800 kuna ili 7,57% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 222.500 kune ili 17,41% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi poslovanja u drugoj godini projekta (2020.) iznose 1.396.807 kune. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove plaća, 485.750 kune ili 34,78% ukupnih troškova. Sijede troškovi trgovačke robe u iznosu od 323.741 kuna ili 23,18% ukupnih troškova. Nematerijalni troškovi iznose 234.080 kuna ili 16,76% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 130.736 kuna ili 9,36% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 222.500 kune ili 15,93% ukupnih troškova.

Ukupni troškovi poslovanja u trećoj godini projekta (2021.) iznose 1.410.854 kune. Najveći udio u ukupnim troškovima otpada na troškove plaća, 485.750 kune ili 34,43% ukupnih troškova. Sijede troškovi trgovačke robe u iznosu od 330.235 kuna ili 23,41% ukupnih troškova. Nematerijalni troškovi iznose 240.216 kuna ili 17,03% ukupnih troškova. Materijalni troškovi iznose 133.698 kuna ili 9,47% ukupnih troškova. Troškovi kamata iznose 222.955 kune ili 15,81% ukupnih troškova.

U ostalim godinama projekta projicirani troškovi jednaki su troškovima iz treće godine projekta. Razlike se javljaju samo u troškovima kamata.

Tablica 15: Projekcija troškova poslovanja za prvu godinu projekta (2019.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	2.074	3.419	6.951	13.991	23.939	23.939	13.729	3.987	1.925	2.847	96.800
1.1 tr. materijala za čišćenje			146	240	488	983	1.682	1.682	964	280	135	200	6.800
1.2 tr. el. energije			1.178	1.943	3.949	7.949	13.602	13.602	7.800	2.265	1.094	1.618	55.000
1.3 tr. vode			471	777	1.580	3.180	5.441	5.441	3.120	906	437	647	22.000
1.4 tr. goriva			129	212	431	867	1.484	1.484	851	247	119	176	6.000
1.5 tr. sitnog inventara			150	247	503	1.012	1.731	1.731	993	288	139	206	7.000
1.6 tr. tekućeg održavanja													0
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	0	7.208	8.620	13.300	22.352	36.067	36.067	21.915	8.781	6.344	7.632	168.285
2.1 tr. telefona			350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	3.500
2.2 tr. poreza i članarina			150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.500
2.3 tr. komunalna naknada			1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	11.667
2.4 tr. računovodstva			1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	18.000
2.5 tr. vanjskih usluga			480	560	720	960	1.280	1.280	1.040	400	320	320	7.360
2.6 tr. provizije			2.438	3.613	7.723	15.718	27.958	27.958	15.232	3.869	1.750	2.931	109.191
2.7 tr. bankovnih usluga			241	397	807	1.624	2.778	2.778	1.593	463	223	330	11.234
2.8 tr. osiguranja i registracije			583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	5.833
III.PLAĆE	0	0	13.075	13.075	13.075	21.575	21.575	21.575	21.575	13.075	13.075	13.075	485.750
3.1 neto plaće djelatnika			25.300	25.300	25.300	42.300	42.300	42.300	42.300	25.300	25.300	25.300	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza			13.075	13.075	13.075	21.575	21.575	21.575	21.575	13.075	13.075	13.075	164.750
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0	0	7.770	13.476	23.761	43.699	68.421	68.421	43.299	15.770	8.389	11.336	304.339
4.1. tr. pića			1.956	3.387	5.965	10.956	17.146	17.146	10.854	3.957	2.106	2.848	76.321
4.2. tr. hrane			5.814	10.089	17.796	32.743	51.275	51.275	32.445	11.813	6.283	8.488	228.018
V.KAMATE	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	222.500
VI.UKUPNI TROŠKOVI	18.542	18.542	48.669	57.131	75.628	120.158	168.543	168.543	119.059	60.154	48.274	53.431	1.277.674
VII. VERIŽNI INDEKS	100,00	100,00	262,48	117,39	132,38	158,88	140,27	100,00	100,00	50,52	80,25	110,68	

IZVOR: Izrada autora

Tablica 16: Projekcija troškova poslovanja za drugu godinu projekta (2020.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	15.000	12.000	7.116	3.488	7.090	14.270	24.418	24.418	14.003	4.067	1.963	2.904	130.736
1.1 tr. materijala za čišćenje			149	245	498	1.002	1.715	1.715	984	286	138	204	6.936
1.2 tr. el. energije			1.202	1.982	4.028	8.108	13.874	13.874	7.956	2.311	1.116	1.650	56.100
1.3 tr. vode			481	793	1.611	3.243	5.549	5.549	3.183	924	446	660	22.440
1.4 tr. goriva			131	216	439	885	1.513	1.513	868	252	122	180	6.120
1.5 tr. sitnog inventara			153	252	513	1.032	1.766	1.766	1.013	294	142	210	7.140
1.6 tr. tekućeg održavanja	15.000	12.000	5.000										32.000
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	4.050	4.050	8.639	10.673	18.372	32.514	49.802	48.829	29.774	11.085	7.245	9.047	234.080
2.1 tr. telefona	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4.200
2.2 tr. poreza i članarina	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.800
2.3 tr. komunalna naknada	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	1.167	14.000
2.4 tr. računovodstva	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	21.600
2.5 tr. vanjskih usluga			480	560	720	960	1.280	1.280	1.040	400	320	320	7.360
2.6 tr. provizije			3.326	4.795	10.923	22.127	35.794	34.948	19.675	5.153	2.188	3.664	142.592
2.7 tr. bankovnih usluga			783	1.268	2.678	5.377	8.678	8.551	5.010	1.482	687	1.013	35.527
2.8 tr. osiguranja i registracije	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	7.000
III.PLAĆE	0	0	38.375	38.375	38.375	63.875	63.875	63.875	63.875	38.375	38.375	38.375	485.750
3.1 neto plaće djelatnika			25.300	25.300	25.300	42.300	42.300	42.300	42.300	25.300	25.300	25.300	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza			13.075	13.075	13.075	21.575	21.575	21.575	21.575	13.075	13.075	13.075	164.750
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0	0	8.381	14.428	25.344	46.685	72.768	72.674	46.192	16.775	8.725	11.770	323.741
4.1. tr. pića			2.110	3.626	6.362	11.705	18.233	18.209	11.579	4.209	2.190	2.957	81.180
4.2. tr. hrane			6.271	10.802	18.982	34.981	54.535	54.465	34.613	12.566	6.535	8.813	242.562
V.KAMATE	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	222.500
VI.UKUPNI TROŠKOVI	37.592	34.592	81.052	85.505	107.722	175.886	229.404	228.337	172.386	88.843	74.850	80.638	1.396.807
VII. VERIŽNI INDEKS	100,00	92,02	234,31	105,50	125,98	163,28	130,43	99,54	75,50	51,54	84,25	107,73	

IZVOR: Izrada autora

Tablica 17: Projekcija troškova poslovanja za treću godinu projekta (2021.)

STRUKTURA/MJESECI	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	3.	
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	15.000	12.000	7.179	3.592	7.303	14.699	25.150	25.150	14.423	4.189	2.022	2.992	133.698
1.1 tr. materijala za čišćenje			153	252	513	1.033	1.767	1.767	1.013	294	142	210	7.144
1.2 tr. el. energije			1.238	2.041	4.149	8.351	14.290	14.290	8.195	2.380	1.149	1.700	57.783
1.3 tr. vode			495	816	1.660	3.341	5.716	5.716	3.278	952	460	680	23.113
1.4 tr. goriva			135	223	453	911	1.559	1.559	894	260	125	185	6.304
1.5 tr. sitnog inventara			158	260	528	1.063	1.819	1.819	1.043	303	146	216	7.354
1.6 tr. tekućeg održavanja	15.000	12.000	5.000										32.000
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	4.118	4.118	8.726	11.064	18.482	32.651	50.885	50.885	31.273	11.543	7.333	9.138	240.216
2.1 tr. telefona	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	4.326
2.2 tr. poreza i članarina	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.854
2.3 tr. komunalna naknada	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	1.202	14.420
2.4 tr. računovodstva	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	21.600
2.5 tr. vanjskih usluga			494	577	742	989	1.318	1.318	1.071	412	330	330	7.581
2.6 tr. provizije			3.326	5.052	10.923	22.127	36.587	36.587	20.856	5.470	2.188	3.664	146.779
2.7 tr. bankovnih usluga			788	1.318	2.699	5.419	8.863	8.863	5.228	1.544	698	1.027	36.446
2.8 tr. osiguranja i registracije	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	7.210
III.PLAĆE	0	0	38.375	38.375	38.375	63.875	63.875	63.875	63.875	38.375	38.375	38.375	485.750
3.1 neto plaće djelatnika			25.300	25.300	25.300	42.300	42.300	42.300	42.300	25.300	25.300	25.300	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza			13.075	13.075	13.075	21.575	21.575	21.575	21.575	13.075	13.075	13.075	164.750
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0	0	8.492	14.738	25.753	47.494	74.315	74.315	47.001	17.148	8.936	12.043	330.235
4.1. tr. pića			2.138	3.704	6.464	11.907	18.621	18.621	11.781	4.303	2.243	3.025	82.807
4.2. tr. hrane			6.354	11.033	19.289	35.587	55.694	55.694	35.220	12.845	6.693	9.018	247.428
V.KAMATE	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.542	18.439	18.336	18.233	18.130	18.027	220.955
VI.UKUPNI TROŠKOVI	37.659	34.659	81.314	86.311	108.454	177.261	232.767	232.664	174.907	89.487	74.796	80.574	1.410.854
VII. VERIŽNI INDEKS	100	92,03	234,61	106,14	125,66	163,44	131,31	99,96	75,18	51,16	83,58	107,73	

IZVOR: Izrada autora

Tablica 18: Projekcija troškova u vijeku projekta

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	96.800	130.736	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698
1.1 tr. materijala za čišćenje		6.800	6.936	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144
1.2 tr. el. energije		55.000	56.100	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783
1.3 tr. vode		22.000	22.440	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113
1.4 tr. goriva		6.000	6.120	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304
1.5 tr. sitnog inventara		7.000	7.140	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354
1.6 tr. tekućeg održavanja		0	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	168.285	234.080	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
2.1 tr. telefona		3.500	4.200	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326
2.2 tr. poreza i članarina		1.500	1.800	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854
2.3 tr. komunalna naknada		11.667	14.000	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420
2.4 tr. računovodstva		18.000	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
2.5 tr. vanjskih usluga		7.360	7.360	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
2.6 tr. provizije		109.191	142.592	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779
2.7 tr. bankovnih usluga		11.234	35.527	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446
2.8 tr. osiguranja i registracije		5.833	7.000	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210
III.PLAĆE	0	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
3.1 neto plaće djelatnika		321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza		164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0	304.339	323.741	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4.1. tr. pića		76.321	81.180	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807
4.2. tr. hrane		228.018	242.562	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428
V.KAMATE	101.979	222.500	222.500	220.955	208.285	193.451	178.618	163.785	148.951	134.118
VI.UKUPNI TROŠKOVI	101.979	1.277.674	1.396.807	1.410.854	1.398.184	1.383.350	1.368.517	1.353.684	1.338.850	1.324.017
VII.VERIŽNI INDEKS		100,00	109,32	101,01	99,10	98,94	98,93	98,92	98,90	98,89
VIII.BAZNI INDEKS (B = 2019. godina)		100,00	109,32	110,42	109,43	108,27	107,11	105,95	104,79	103,63

Izvor: Izrada autora

Tablica 19: Projekcija troškova u vijeku projekta

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698
1.1 tr. materijala za čišćenje	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144	7.144
1.2 tr. el. energije	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783	57.783
1.3 tr. vode	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113
1.4 tr. goriva	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304	6.304
1.5 tr. sitnog inventara	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354	7.354
1.6 tr. tekućeg održavanja	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
2.1 tr. telefona	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326	4.326
2.2 tr. poreza i članarina	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854
2.3 tr. komunalna naknada	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420
2.4 tr. računovodstva	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
2.5 tr. vanjskih usluga	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
2.6 tr. provizije	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779
2.7 tr. bankovnih usluga	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446	36.446
2.8 tr. osiguranja i registracije	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210
III.PLAĆE	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
3.1 neto plaće djelatnika	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4.1. tr. pića	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807
4.2. tr. hrane	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428
V.KAMATE	119.285	104.451	89.618	74.785	59.951	45.118	30.285	15.451	2.163
VI.UKUPNI TROŠKOVI	1.309.184	1.294.350	1.279.517	1.264.684	1.249.850	1.235.017	1.220.184	1.205.350	1.192.062
VII.VERIŽNI INDEKS	98,88	98,87	98,85	98,84	98,83	98,81	98,80	98,78	98,90
VIII.BAZNI INDEKS (B = 2019. godina)	102,47	101,31	100,14	98,98	97,82	96,66	95,50	94,34	93,30

Izvor: Izrada autora

Tablica 20: Struktura troškova u vijeku projekta

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0,00%	7,58%	9,36%	9,48%	9,56%	9,66%	9,77%	9,88%	9,99%	10,10%
1.1 tr. materijala za čišćenje		0,53%	0,50%	0,51%	0,51%	0,52%	0,52%	0,53%	0,53%	0,54%
1.2 tr. el. energije		4,30%	4,02%	4,10%	4,13%	4,18%	4,22%	4,27%	4,32%	4,36%
1.3 tr. vode		1,72%	1,61%	1,64%	1,65%	1,67%	1,69%	1,71%	1,73%	1,75%
1.4 tr. goriva		0,47%	0,44%	0,45%	0,45%	0,46%	0,46%	0,47%	0,47%	0,48%
1.5 tr. sitnog inventara		0,55%	0,51%	0,52%	0,53%	0,53%	0,54%	0,54%	0,55%	0,56%
1.6 tr. tekućeg održavanja	0,00%	0,00%	2,29%	2,27%	2,29%	2,31%	2,34%	2,36%	2,39%	2,42%
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0,00%	13,17%	16,76%	17,03%	17,18%	17,36%	17,55%	17,75%	17,94%	18,14%
2.1 tr. telefona		0,27%	0,30%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%
2.2 tr. poreza i članarina		0,12%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
2.3 tr. komunalna naknada		0,91%	1,00%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,07%	1,08%	1,09%
2.4 tr. računovodstva		1,41%	1,55%	1,53%	1,54%	1,56%	1,58%	1,60%	1,61%	1,63%
2.5 tr. vanjskih usluga		0,58%	0,53%	0,54%	0,54%	0,55%	0,55%	0,56%	0,57%	0,57%
2.6 tr. provizije		8,55%	10,21%	10,40%	10,50%	10,61%	10,73%	10,84%	10,96%	11,09%
2.7 tr. bankovnih usluga		0,88%	2,54%	2,58%	2,61%	2,63%	2,66%	2,69%	2,72%	2,75%
2.8 tr. osiguranja i registracije		0,46%	0,50%	0,51%	0,52%	0,52%	0,53%	0,53%	0,54%	0,54%
III.PLAĆE	0,00%	38,02%	34,78%	34,43%	34,74%	35,11%	35,49%	35,88%	36,28%	36,69%
3.1 neto plaće djelatnika		25,12%	22,98%	22,75%	22,96%	23,20%	23,46%	23,71%	23,98%	24,24%
3.2 troškovi doprinosa i poreza		12,89%	11,79%	11,68%	11,78%	11,91%	12,04%	12,17%	12,31%	12,44%
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0,00%	23,82%	23,18%	23,41%	23,62%	23,87%	24,13%	24,40%	24,67%	24,94%
4.1. tr. pića		5,97%	5,81%	5,87%	5,92%	5,99%	6,05%	6,12%	6,18%	6,25%
4.2. tr. hrane		17,85%	17,37%	17,54%	17,70%	17,89%	18,08%	18,28%	18,48%	18,69%
V.KAMATE	100,00%	17,41%	15,93%	15,66%	14,90%	13,98%	13,05%	12,10%	11,13%	10,13%
VI.UKUPNI TROŠKOVI	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

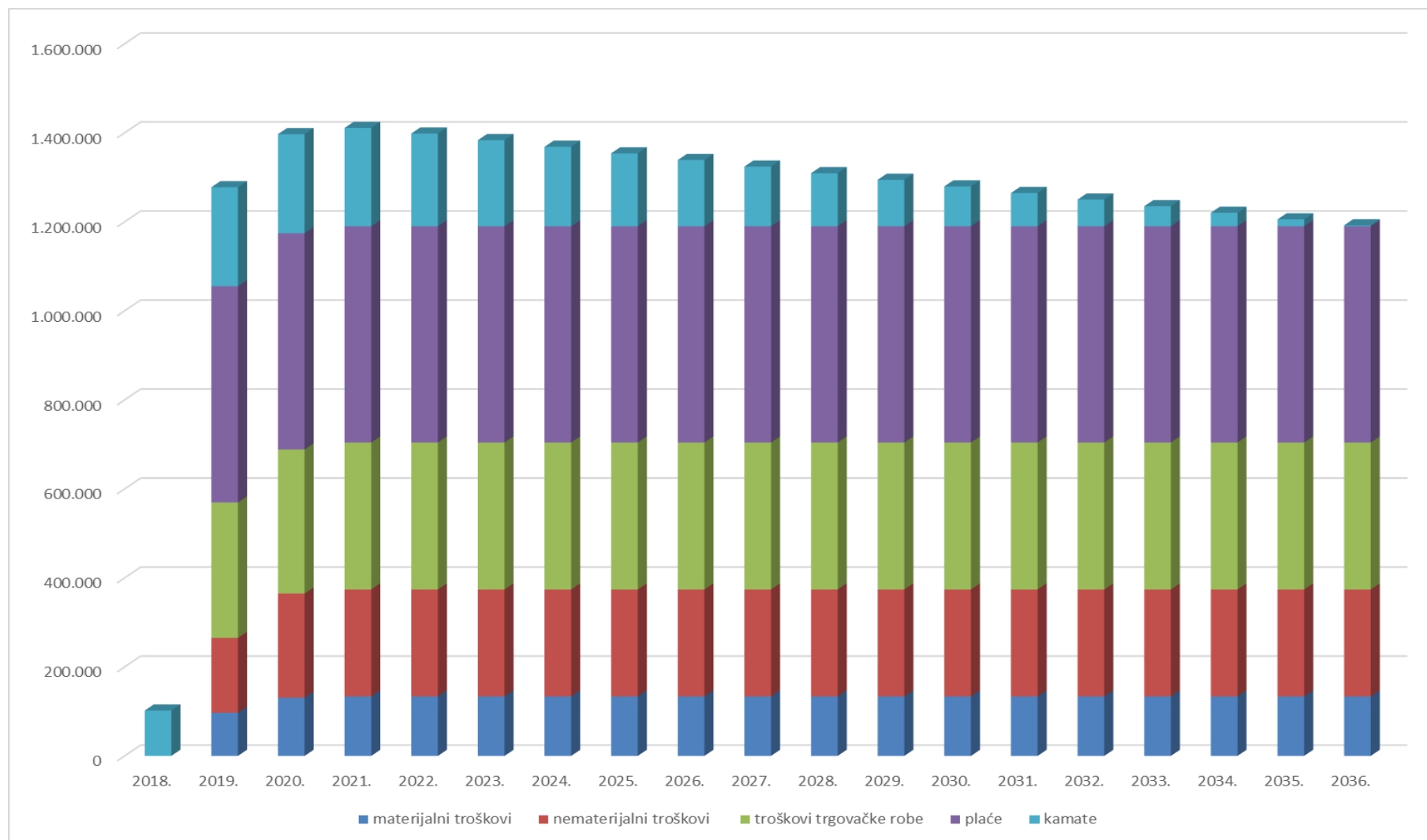
Izvor: Izrada autora

Tablica 21: Struktura troškova u vijeku projekta

STRUKTURA TR./RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	10,21%	10,33%	10,45%	10,57%	10,70%	10,83%	10,96%	11,09%	11,22%
1.1 tr. materijala za čišćenje	0,55%	0,55%	0,56%	0,56%	0,57%	0,58%	0,59%	0,59%	0,60%
1.2 tr. el. energije	4,41%	4,46%	4,52%	4,57%	4,62%	4,68%	4,74%	4,79%	4,85%
1.3 tr. vode	1,77%	1,79%	1,81%	1,83%	1,85%	1,87%	1,89%	1,92%	1,94%
1.4 tr. goriva	0,48%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,51%	0,52%	0,52%	0,53%
1.5 tr. sitnog inventara	0,56%	0,57%	0,57%	0,58%	0,59%	0,60%	0,60%	0,61%	0,62%
1.6 tr. tekućeg održavanja	2,44%	2,47%	2,50%	2,53%	2,56%	2,59%	2,62%	2,65%	2,68%
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	18,35%	18,56%	18,77%	18,99%	19,22%	19,45%	19,69%	19,93%	20,15%
2.1 tr. telefona	0,33%	0,33%	0,34%	0,34%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%
2.2 tr. poreza i članarina	0,14%	0,14%	0,14%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,16%
2.3 tr. komunalna naknada	1,10%	1,11%	1,13%	1,14%	1,15%	1,17%	1,18%	1,20%	1,21%
2.4 tr. računovodstva	1,65%	1,67%	1,69%	1,71%	1,73%	1,75%	1,77%	1,79%	1,81%
2.5 tr. vanjskih usluga	0,58%	0,59%	0,59%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,63%	0,64%
2.6 tr. provizije	11,21%	11,34%	11,47%	11,61%	11,74%	11,88%	12,03%	12,18%	12,31%
2.7 tr. bankovnih usluga	2,78%	2,82%	2,85%	2,88%	2,92%	2,95%	2,99%	3,02%	3,06%
2.8 tr. osiguranja i registracije	0,55%	0,56%	0,56%	0,57%	0,58%	0,58%	0,59%	0,60%	0,60%
III.PLAĆE	37,10%	37,53%	37,96%	38,41%	38,86%	39,33%	39,81%	40,30%	40,75%
3.1 neto plaće djelatnika	24,52%	24,80%	25,09%	25,38%	25,68%	25,99%	26,31%	26,63%	26,93%
3.2 troškovi doprinosa i poreza	12,58%	12,73%	12,88%	13,03%	13,18%	13,34%	13,50%	13,67%	13,82%
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	25,22%	25,51%	25,81%	26,11%	26,42%	26,74%	27,06%	27,40%	27,70%
4.1. tr. pića	6,33%	6,40%	6,47%	6,55%	6,63%	6,70%	6,79%	6,87%	6,95%
4.2. tr. hrane	18,90%	19,12%	19,34%	19,56%	19,80%	20,03%	20,28%	20,53%	20,76%
V.KAMATE	9,11%	8,07%	7,00%	5,91%	4,80%	3,65%	2,48%	1,28%	0,18%
VI.UKUPNI TROŠKOVI	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

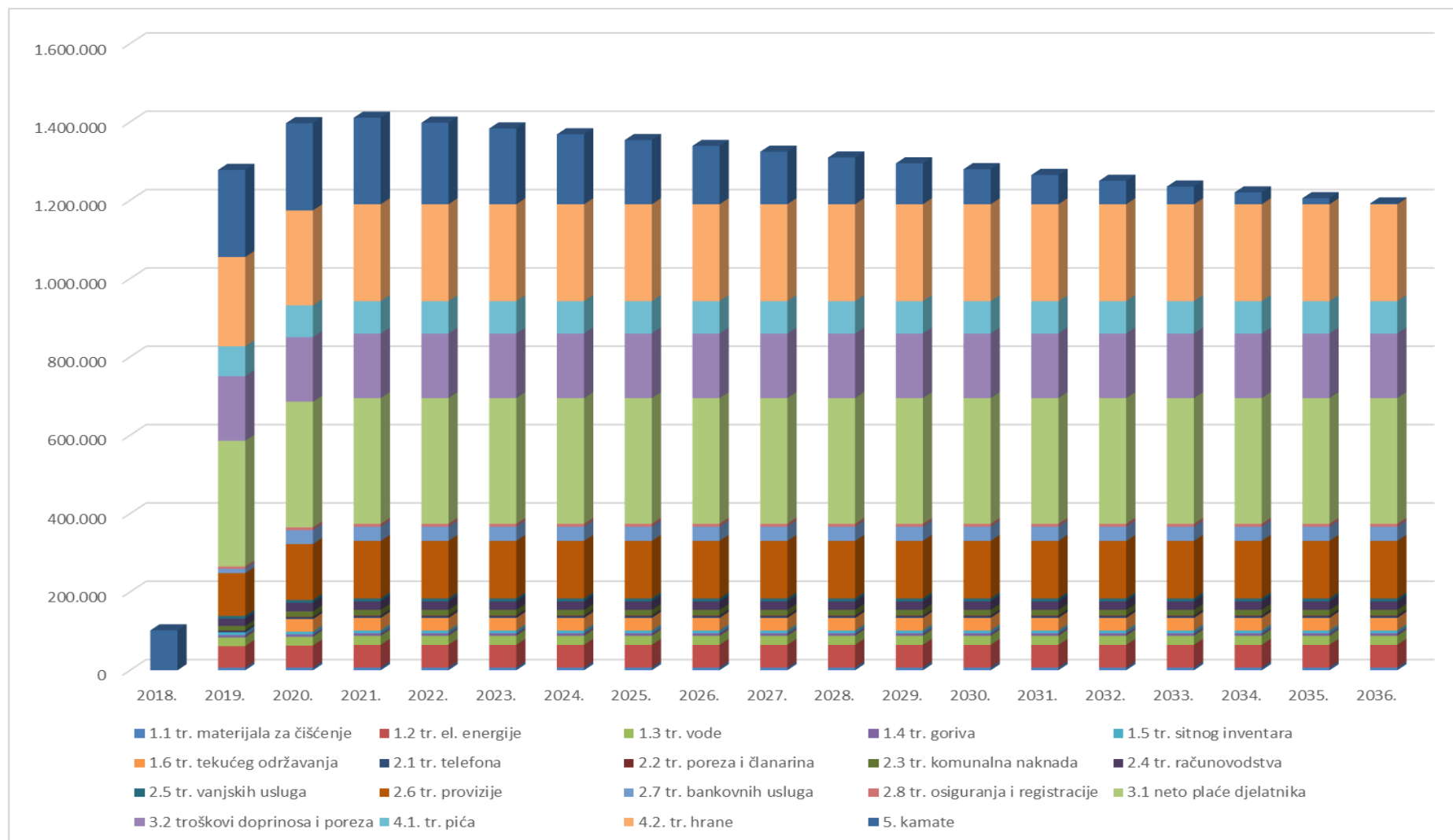
Izvor: Izrada autora

Grafikon 2: Struktura troškova tijekom vijeka projekta



Izvor: Izrada autora

Grafikon 3: Struktura troškova tijekom vijeka projekta



Izvor: Izrada autora

6.2. Proračun troškova amortizacije

U proračunu troškova amortizacije koristi se linearna (pravocrtna) vremenska metoda amortizacije. Amortizira se materijalna imovina u projektu.

U prvoj godini poslovanja (2019.) ukupna amortizacija iznosi 276.863 kune. U drugoj godini poslovanja ukupna amortizacija iznosi 474.623 kuna.

Ukupna vrijednost imovine u projektu iznosi 11.768.114 kuna. Amortizirana vrijednost u tijeku vijeka projekta iznosi 5.899.342 kuna, a ostatak vrijednosti tijekom vijeka projekta iznosi 5.868.772 kune.

Ostatak vrijednosti predstavlja neto sadašnju vrijednost imovine u posljednjoj godini razdoblja odabranog za analizu ocjene.

Tablica 22: Proračun troškova amortizacije

KATEGORIJA	VRIJED.	AMORT. VIJEK	STOPA AMORT.	GOD.IZNOS AMORT.	MJ. IZNOS AMORT.	OSTATAK VRIJEDNOSTI
Materijalna imovina	11.728.796			470.691	39.224	5.868.772
1. Zemljište	3.068.352			0	0	3.068.352
2. Izgradnja objekta	7.907.068	20	5,00	395.353	32.946	2.800.420
3. Oprema i namještaj	753.376	10	10,00	75.338	6.278	0
Nematerijalna imovina						
1. Troškovi projektne dokumentacije	39.318	10	10,00	3.932	328	0
UKUPNO	11.768.114			474.623	39.552	5.868.772

Izvor: Izrada autora

Tablica 23: Proračun troškova amortizacije u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNİ PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
Materijalna imovina	0	274.570	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691
1. Zemljište										
2. Izgradnja objekta		230.623	395.353	395.353	395.353	395.353	395.353	395.353	395.353	395.353
3. Oprema i namještaj		43.947	75.338	75.338	75.338	75.338	75.338	75.338	75.338	75.338
Nematerijalna imovina	0	2.294	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932
1. Troškovi projektne dokumentacije		2.294	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932
UKUPNO	0	276.863	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623

Izvor: Izrada autora

Tablica 24: Proračun troškova amortizacije u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	OSTATAK VRIJEDNOSTI	UKUPNO TROŠKOVI AM.
PROJEKTNİ PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.		
Materijalna imovina	470.691	196.121	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	5.868.772	5.860.024
1. Zemljište										3.068.352	0
2. Izgradnja objekta	395.353	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	2.800.420	5.106.648
3. Oprema i namještaj	75.338	31.391								0	753.376
Nematerijalna imovina	3.932	1.638	0	0	0	0	0	0	0	0	39.318
1. Troškovi projektne dokumentacije	3.932	1.638								0	39.318
UKUPNO	474.623	197.760	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	5.868.772	5.899.342

Izvor: Izrada autora

6.3. Izvori financiranja i obračun kreditnih obveza

Vanjski izvori financiranja u vidu bankarskog kredita iznose 8.900.000 kuna što čini 73,50% ukupne vrijednosti ulaganja tijekom vijeka projekta. Vlastiti izvori financiranja u projektu iznose 3.209.649 kuna ili 26,50% ukupne vrijednosti ulaganja tijekom vijeka projekta.

Otplata bankarskog kredita

Bankarski kredit koji je predmet trenutnog kreditnog zahtjeva otplatiti će se u 17 godina projektnog vijeka u što su uračunate dvije godine počeka uz kamatnu stopu od 2,5%.

Vrijeme korištenja kredita projicirano je na 18 mjeseci.

Kredit će se otplaćivati metodom jednakih otplatnih kvota.

Tablica 25: Plan otplate bankarskog kredita sumiran na godišnjoj razini

GODINA	ANUITET	OTPLATNA KVOTA	KAMATA	OSTATAK DUGA
				2.225.000
2018.	101.979	0	101.979	8.900.000
2019.	222.500	0	222.500	8.900.000
2020.	222.500	0	222.500	8.900.000
2021.	517.622	296.667	220.955	8.603.334
2022.	801.618	593.333	208.285	8.010.000
2023.	786.785	593.333	193.451	7.416.667
2024.	771.951	593.333	178.618	6.823.333
2025.	757.118	593.333	163.785	6.230.000
2026.	742.285	593.333	148.951	5.636.667
2027.	727.451	593.333	134.118	5.043.333
2028.	712.618	593.333	119.285	4.450.000
2029.	697.785	593.333	104.451	3.856.667
2030.	682.951	593.333	89.618	3.263.333
2031.	668.118	593.333	74.785	2.670.000
2032.	653.285	593.333	59.951	2.076.667
2033.	638.451	593.333	45.118	1.483.333
2034.	623.618	593.333	30.285	890.000
2035.	608.785	593.333	15.451	296.667
2036.	298.830	296.667	2.163	0
UKUPNO:	11.236.250	8.900.000	2.336.250	

Izvor: Izrada autora

Tablica 26: Izvori financiranja tijekom vijeka projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNII PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.VLASTITA SREDSTVA	3.209.649	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1 vlastita sredstva	3.209.649									
2.KREDIT	8.900.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1 bankarski kredit dugoročni	8.900.000									
UKUPNO	12.109.649	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Izvor: Izrada autora

Tablica 27: Izvori financiranja tijekom vijeka projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	UKUPNO
PROJEKTNII PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	
1.VLASTITA SREDSTVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.209.649
1.1 vlastita sredstva										3.209.649
2.KREDIT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.900.000
2.1 bankarski kredit dugoročni										8.900.000
UKUPNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.109.649

Izvor: Izrada autora

Tablica 28: Godišnje usklađivanje ulaganja i izvora financiranja

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNII PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
A. ULAGANJA	12.109.649	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. stalna sredstva	11.698.092									
2. obrtna sredstva	411.557									

B. IZVORI FINANCIRANJA	12.109.649	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. vlastita sredstva	3.209.649									
2. krediti	8.900.000									
C. RAZLIKA (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Izvor: Izrada autora

Tablica 29: Godišnje usklađivanje ulaganja i izvora financiranja

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	UKUPNO
PROJEKTNİ PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	
A. ULAGANJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.109.649
1. stalna sredstva										11.698.092
2. obrtna sredstva										411.557
B. IZVORI FINANCIRANJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.109.649
1. vlastita sredstva										3.209.649
2. krediti										8.900.000
C. RAZLIKA (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Izvor: Izrada autora

Tablica 30: Godišnja dinamika ukupnih financijskih obveza

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNİ PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.KREDIT LEASING - ANUITET	101.979	222.500	222.500	517.622	801.618	786.785	771.951	757.118	742.285	727.451
1.1 otplatni dio	0	0	0	296.667	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333
1.2 kamate	101.979	222.500	222.500	220.955	208.285	193.451	178.618	163.785	148.951	134.118
UKUPNO ANUITETI	101.979	222.500	222.500	517.622	801.618	786.785	771.951	757.118	742.285	727.451
UKUPNO OTPLATNI DIJELOVI	0	0	0	296.667	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333
UKUPNO KAMATE	101.979	222.500	222.500	220.955	208.285	193.451	178.618	163.785	148.951	134.118

Izvor: Izrada autora

Tablica 31: Godišnja dinamika ukupnih financijskih obveza

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	UKUPNO
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	
1.KREDIT LEASING - ANUITET	712.618	697.785	682.951	668.118	653.285	638.451	623.618	608.785	298.830	11.236.250
1.1 otplatni dio	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	296.667	8.900.000
1.2 kamate	119.285	104.451	89.618	74.785	59.951	45.118	30.285	15.451	2.163	2.336.250
UKUPNO ANUITETI	712.618	697.785	682.951	668.118	653.285	638.451	623.618	608.785	298.830	11.236.250
UKUPNO OTPLATNI DIJELOVI	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	593.333	296.667	8.900.000
UKUPNO KAMATE	119.285	104.451	89.618	74.785	59.951	45.118	30.285	15.451	2.163	2.336.250

Izvor: Izrada autora

6.4. Račun dobiti i gubitka

Planirani novčani tok izrađuje se za plan poslovanja na temelju procjene o mogućim prihodima i rashodima (Cingula, 2001.).

Ukupni financijski rezultat (poslije poreza) u prvoj godini projekta (2019. godina) je dobit u iznosu od 574.184 kuna. U drugoj godini planirana je bruto dobit na razini od 497.065 kunu. S periodima vijeka projekta neto dobit raste do 858.374 kune u posljednjoj godini projekta.

Kumulativ neto dobiti na kraju projektnog razdoblja iznosi 11.190.371 kunu.

6.5. Financijski tok

Projekt ostvaruje pozitivne neto primitke u svim godinama vijeka projekta. Iznos neto primitaka kreće se u rasponu od 326.852 kuna koliko iznosi u četvrtoj godini projekta, do 419.140 kune u predzadnjoj godini projekta.

U posljednjoj godini projekta neto primici iznose 7.006.766 kune. Razlog leži u ostatku vrijednosti osnovnih i obrtnih sredstava u ukupnom iznosu od 6.280.329 kuna. Kumulativ neto primitaka na kraju vijeka projekta iznosi 14.572.021 kunu.

6.6. Bilanca

Planirana bilanca izrađuje se za tekuće razdoblje u kojem se izrađuju planske veličine za sljedeće razdoblje (Cingula, 2001.).

Iz bilance je vidljivo povećanje sredstava vlasnika tijekom vijeka projekta. Povećanje sredstava temelji se na ostvarenju planirane godišnje dobiti tijekom vijeka projekta. Pretpostavka je da se cjelokupna dobit zadržava u društvu (nema isplate dobiti vlasniku). Otplate kredita povećava se udio vlastitih mogućih izvora financiranja u pasivi bilance. Dugotrajna imovina projekta postepeno prelazi u likvidnije oblike (kumulativ novčanih sredstava). Kumulativ novčanih sredstava na kraju vijeka projekta iznosi 8.601.721 kuna (uz pretpostavku da nema isplate dobiti i dodatnog investiranja).

6.7. *Ekonomski tok*

U prvoj godini projekta (2019.) ostvaruju se negativni neto primici u iznosu od - 12.109.649 kune. U svim sljedećim godinama projekta ostvaruju se pozitivni neto primici u rasponu od 1.094.774 kuna (2020.) do 1.027.925 kunu (2035.). U posljednjoj godini projekta planiran pozitivan neto primitak od 7.305.596 kuna zbog ostatka vrijednosti osnovnih i obrtnih sredstava u ukupnom iznosu od 6.280.329 kuna.

Kumulativ neto primitaka na kraju vijeka projekta iznosi 13.596.643 kuna.

Tablica 32: Projekcija računa dobiti i gubitka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
A. UKUPNI PRIHODI	0	2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
1. prihod od apartmana 2+2 osobe		784.163	802.275	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450
2. prihod od apartmana 4 osobe		241.613	258.900	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138
3. prihod od depandanse		187.913	208.388	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200
4. prihod od doručka		151.200	156.360	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000
5. prihodi od restorana i bara		881.885	942.572	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972
B. UKUPNI RASHODI	101.979	1.554.537	1.871.430	1.885.477	1.872.806	1.857.973	1.843.140	1.828.306	1.813.473	1.798.640
1. materijalni troškovi		96.800	130.736	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698
2. nematerijalni troškovi		168.285	234.080	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
3. troškovi trgovačke robe		304.339	323.741	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4. amortizacija		276.863	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623
5. plaće		485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
6. kamate	101.979	222.500	222.500	220.955	208.285	193.451	178.618	163.785	148.951	134.118
C. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (A-B)	-101.979	692.235	497.065	544.283	556.953	571.786	586.620	601.453	616.286	631.120
1. porez na dobit		118.051	99.413	108.857	111.391	114.357	117.324	120.291	123.257	126.224
D. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	-101.979	574.184	397.652	435.426	445.562	457.429	469.296	481.162	493.029	504.896
E. KUMULATIV NETO DOBITI	-101.979	472.205	869.857	1.305.283	1.750.845	2.208.274	2.677.570	3.158.733	3.651.762	4.156.658

Izvor: Izrada autora

Tablica 33: Projekcija računa dobiti i gubitka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNII PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
A. UKUPNI PRIHODI	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
1. prihod od apartmana 2+2 osobe	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450	816.450
2. prihod od apartmana 4 osobe	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138	272.138
3. prihod od depandanse	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200	220.200
4. prihod od doručka	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000	159.000
5. prihodi od restorana i bara	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972	961.972
B. UKUPNI RASHODI	1.783.806	1.492.110	1.444.248	1.429.414	1.414.581	1.399.748	1.384.914	1.370.081	1.356.793
1. materijalni troškovi	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698	133.698
2. nematerijalni troškovi	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
3. troškovi trgovačke robe	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4. amortizacija	474.623	197.760	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731
5. plaće	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
6. kamate	119.285	104.451	89.618	74.785	59.951	45.118	30.285	15.451	2.163
C. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (A-B)	645.953	937.650	985.512	1.000.345	1.015.179	1.030.012	1.044.845	1.059.679	1.072.967
1. porez na dobit	129.191	187.530	197.102	200.069	203.036	206.002	208.969	211.936	214.593
D. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	516.762	750.120	788.410	800.276	812.143	824.010	835.876	847.743	858.374
E. KUMULATIV NETO DOBITI	4.673.420	5.423.540	6.211.950	7.012.226	7.824.369	8.648.378	9.484.255	10.331.998	11.190.371

Izvor: Izrada autora

Tablica 34: Projekcija financijskog toka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I. PRIMICI	12.109.649	2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
1. ukupni prihodi		2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
2. izvori financiranja	12.109.649									
2.1 vlastita sredstva	3.209.649									
2.2 krediti dugoročni	8.900.000									
3. ostatak projekta										
3.1 osnovna sredstva										
3.2 obrtna sredstva										
II. IZDACI	12.109.649	1.395.725	1.496.220	1.816.377	2.102.908	2.091.041	2.079.174	2.067.308	2.055.441	2.043.574
1. ulaganja u stalna sredstva	11.698.092									
2. ulaganja u obrtna sredstva	411.557									
3. troškovi poslovanja		1.055.174	1.174.307	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899
3.1 materijalni troškovi i tr. trg. robe		401.139	454.477	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933
3.2 nematerijalni troškovi		168.285	234.080	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
3.3 bruto plaće djelatnika		485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
4. porez na dobit (dohodak)		118.051	99.413	108.857	111.391	114.357	117.324	120.291	123.257	126.224
5. financijske obveze (anuiteti)	101.979	222.500	222.500	517.622	801.618	786.785	771.951	757.118	742.285	727.451
III. NETO PRIMICI (I-II)	0	851.047	872.274	613.383	326.852	338.719	350.585	362.452	374.319	386.185
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	0	851.047	1.723.322	2.336.704	2.663.556	3.002.275	3.352.860	3.715.312	4.089.631	4.475.816

Izvor: Izrada autora

Tablica 35: Projekcija financijskog toka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
I. PRIMICI	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	8.710.088
1. ukupni prihodi	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
2. izvori financiranja									
2.1 vlastita sredstva									
2.2 krediti dugoročni									
3. ostatak projekta									6.280.329
3.1 osnovna sredstva									5.868.772
3.2 obrtna sredstva									411.557
II. IZDACI	2.031.708	2.075.214	2.069.953	2.058.086	2.046.219	2.034.353	2.022.486	2.010.619	1.703.322
1. ulaganja u stalna sredstva									
2. ulaganja u obrtna sredstva									
3. troškovi poslovanja	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899
3.1 materijalni troškovi i tr. trg. robe	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933
3.2 nematerijalni troškovi	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
3.3 bruto plaće djelatnika	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
4. porez na dobit (dohodak)	129.191	187.530	197.102	200.069	203.036	206.002	208.969	211.936	214.593
5. financijske obveze (anuiteti)	712.618	697.785	682.951	668.118	653.285	638.451	623.618	608.785	298.830
III. NETO PRIMICI (I-II)	398.052	354.546	359.807	371.674	383.540	395.407	407.274	419.140	7.006.766
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	4.873.868	5.228.414	5.588.221	5.959.894	6.343.434	6.738.841	7.146.115	7.565.255	14.572.021

Izvor: Izrada autora

Tablica 36: Projekcija bilance u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
AKTIVA										
A.DUGOTRAJNA IMOVINA	11.698.092	11.421.229	10.946.606	10.471.983	9.997.360	9.522.738	9.048.115	8.573.492	8.098.869	7.624.246
Nematerijalna imovina	39.318	39.318	37.025	33.093	29.161	25.229	21.297	17.366	13.434	9.502
I.a IV nemat. imovine		2.294	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932	3.932
II.Materijalna imovina	11.658.774	11.658.774	11.384.204	10.913.513	10.442.822	9.972.131	9.501.440	9.030.749	8.560.058	8.089.367
II.a IV mat. imovine		274.570	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691	470.691
III.Financijska imovina										
IV.Potraživanja										
B.KRATKOTRAJNA IMOVINA	309.578	1.160.626	2.032.900	2.646.282	2.973.134	3.311.853	3.662.438	4.024.890	4.399.209	4.785.394
I.Zalihe										
II.Potraživanja										
III.Financijska imovina										
IV.Novac na računu i u blagajni	309.578	1.160.626	2.032.900	2.646.282	2.973.134	3.311.853	3.662.438	4.024.890	4.399.209	4.785.394
V.Obrtna sredstva iz ulaganja										
UKUPNA AKTIVA	12.007.670	12.581.854	12.979.506	13.118.266	12.970.495	12.834.591	12.710.553	12.598.382	12.498.078	12.409.640
PASIVA										
A.KAPITAL I REZERVE	3.107.670	3.681.854	4.079.506	4.514.932	4.960.494	5.417.924	5.887.219	6.368.382	6.861.411	7.366.307
I. Sredstva vlasnika	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649
II. Rezerve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Zadržana dobit	0	-101.979	472.205	869.857	1.305.283	1.750.845	2.208.274	2.677.570	3.158.733	3.651.762
IV. Tekuća dobit	-101.979	574.184	397.652	435.426	445.562	457.429	469.296	481.162	493.029	504.896
C.DUGOROČNE OBVEZE	8.900.000	8.900.000	8.900.000	8.603.334	8.010.000	7.416.667	6.823.333	6.230.000	5.636.667	5.043.333
D.KRATKOROČNE OBVEZE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNA PASIVA	12.007.670	12.581.854	12.979.506	13.118.266	12.970.495	12.834.590	12.710.553	12.598.382	12.498.078	12.409.640

Izvor: Izrada autora

Tablica 37: Projekcija bilance u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
AKTIVA									
A.DUGOTRAJNA IMOVINA	7.149.623	6.951.864	6.787.133	6.622.403	6.457.672	6.292.942	6.128.211	5.963.480	5.798.750
I.Nematerijalna imovina	5.570	1.638							
I.a IV nemat. imovine	3.932	1.638							
II.Materijalna imovina	7.618.676	7.147.985	6.951.864	6.787.133	6.622.403	6.457.672	6.292.942	6.128.211	5.963.480
II.a IV mat. imovine	470.691	196.121	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731
III.Financijska imovina									
IV.Potraživanja									
B.KRATKOTRAJNA IMOVINA	5.183.446	5.537.992	5.897.799	6.269.473	6.653.013	7.048.420	7.455.693	7.874.833	8.601.271
I.Zalihe									
II.Potraživanja									
III.Financijska imovina									
IV.Novac na računu i u blagajni	5.183.446	5.537.992	5.897.799	6.269.473	6.653.013	7.048.420	7.455.693	7.874.833	8.601.271
V.Obrtna sredstva iz ulaganja									
UKUPNA AKTIVA	12.333.070	12.489.856	12.684.932	12.891.875	13.110.685	13.341.361	13.583.904	13.838.314	14.400.020
PASIVA									
A.KAPITAL I REZERVE	7.883.069	8.633.189	9.421.599	10.221.875	11.034.018	11.858.028	12.693.904	13.541.647	14.400.020
I. Sredstva vlasnika	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649	3.209.649
II. Rezerve									
III. Zadržana dobit	4.156.658	4.673.420	5.423.540	6.211.950	7.012.226	7.824.369	8.648.378	9.484.255	10.331.998
IV. Tekuća dobit	516.762	750.120	788.410	800.276	812.143	824.010	835.876	847.743	858.374
C.DUGOROČNE OBVEZE	4.450.000	3.856.667	3.263.333	2.670.000	2.076.667	1.483.333	890.000	296.667	0
D.KRATKOROČNE OBVEZE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNA PASIVA	12.333.069	12.489.856	12.684.932	12.891.875	13.110.685	13.341.361	13.583.904	13.838.313	14.400.020

Izvor: Izrada autora

Tablica 38: Projekcija ekonomskog toka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I. PRIMICI	0	2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
1. ukupni prihodi		2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
2. ostatak vrijednosti OSA										
3. ostatak vrijednosti OBA										
II. IZDACI	12.109.649	1.173.225	1.273.720	1.298.755	1.301.289	1.304.256	1.307.223	1.310.189	1.313.156	1.316.123
1. ulaganja u stalna sredstva	11.698.092									
2. ulaganja u obrtna sredstva	411.557									
3. troškovi poslovanja		1.055.174	1.174.307	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899
3.1 materijalni troškovi i tr. trg. robe		401.139	454.477	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933
3.2 nematerijalni troškovi		168.285	234.080	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
3.3 bruto plaće djelatnika		485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
4. porez na dobit(dohodak)		118.051	99.413	108.857	111.391	114.357	117.324	120.291	123.257	126.224
III. NETO PRIMICI (I-II)	-12.109.649	1.073.547	1.094.774	1.131.004	1.128.470	1.125.503	1.122.537	1.119.570	1.116.603	1.113.637
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-12.109.649	-11.036.102	-9.941.327	-8.810.323	-7.681.853	-6.556.350	-5.433.813	-4.314.243	-3.197.640	-2.084.003

Izvor: Izrada autora

Tablica 39: Projekcija ekonomskog toka u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
I. PRIMICI	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	8.710.088
1. ukupni prihodi	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
2. ostatak vrijednosti OSA									5.868.772
3. ostatak vrijednosti OBA									411.557
II. IZDACI	1.319.089	1.377.429	1.387.001	1.389.968	1.392.935	1.395.901	1.398.868	1.401.835	1.404.492
1. ulaganja u stalna sredstva									
2. ulaganja u obrtna sredstva									
3. troškovi poslovanja	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899	1.189.899
3.1 materijalni troškovi i tr. trg. robe	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933	463.933
3.2 nematerijalni troškovi	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216	240.216
3.3 bruto plaće djelatnika	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
4. porez na dobit(dohodak)	129.191	187.530	197.102	200.069	203.036	206.002	208.969	211.936	214.593
III. NETO PRIMICI (I-II)	1.110.670	1.052.331	1.042.758	1.039.792	1.036.825	1.033.858	1.030.892	1.027.925	7.305.596
IV. KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-973.333	78.998	1.121.756	2.161.547	3.198.372	4.232.231	5.263.122	6.291.047	13.596.643

Izvor: Izrada autora

7. Financijsko - tržišna ocjena

Financijska ocjena projekta je posljednja faza projektnog ciklusa. Provodi se radi identificiranja faktora uspjeha i kritičnih područja, a kako bi se razumjeli i obznaneli dobiveni rezultati (Florio, 2007.).

7.1. Statička ocjena efikasnosti projekta

Podaci koji se koriste u statičkoj ocjeni, najvećim dijelom nalaze se u okviru procjene računa dobiti i gubitka, a prema potrebi koriste se i podaci iz ostalih analitičkih prikaza (Cingula, 2001.).

Prosječni prihodi po zaposlenom tijekom vijeka projekta iznose 241.619 kuna. Prosječni prihodi po zaposlenom u prvih pet godina vijeka projekta iznose 238.091 kunu.

Udio bruto dobiti u ukupnim prihodima kreće se u rasponu od 21% u drugoj godini projekta do 44% u posljednjoj godini projekta. Prosječan udio bruto dobiti u ukupnim prihodima tijekom vijeka projekta iznosi 32%.

Stopa povrata na ukupna ulaganja (bruto profitabilnost ukupnih ulaganja) je u rasponu od 4% u drugoj godini do 9% u posljednjim godinama projekta. Prosječna stopa povrata na ukupna ulaganja iznosi 6%.

Vlastita sredstva akumulacije dovoljna su za pokriće kreditnih obveza u svim godinama vijeka projekta. Prosječni odnos istih i kreditnih obveza tijekom vijeka projekta iznosi 2,05. Projekt je likvidan obzirom na obveze prema banci. Uz realiziranje početnih pretpostavki u projektu.

Tablica 40: Statički pokazatelji u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.
PROJEKTNI PERIOD	0.	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.ukupni prihodi/ukupna ulaganja		19%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
2.ukupni prihodi/broj zaposlenih		224.677	236.849	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976
3.bruto dobit/ukupni prihod		31%	21%	22%	23%	24%	24%	25%	25%	26%	27%
4.bruto dobit/broj zaposlenih		69.224	49.706	54.428	55.695	57.179	58.662	60.145	61.629	63.112	64.595
5.bruto dobit/ukupna ulaganja		6%	4%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
6.bruto dobit/vlastita sredstva		22%	15%	17%	17%	18%	18%	19%	19%	20%	20%
7.neto dobit/vlastita sredstva		18%	12%	14%	14%	14%	15%	15%	15%	16%	16%
8.vlastita sredstva /ukupna ulaganja		27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
9.(kte+neto dobit+am.)/anuiteti		4,82	4,92	2,19	1,41	1,43	1,45	1,48	1,50	1,53	1,56
10.ukupna ulaganja/(neto dobit + am.)		14,23	13,88	13,31	13,16	12,99	12,83	12,67	12,51	12,36	12,21
11. ukupne obveze/ukupni prihodi		396%	376%	354%	330%	305%	281%	256%	232%	208%	183%
12. ukupne obveze/ukupna imovina		71%	69%	66%	62%	58%	54%	49%	45%	41%	36%
13. anuiteti/ukupni prihod		10%	9%	21%	33%	32%	32%	31%	31%	30%	29%

Izvor: Izrada autora

Tablica 41: Statički pokazatelji u vijeku projekta

STRUKTURA/RAZDOBLJA	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	PROSJEK PRVIH PET GODINA	PROSJEK VIJEK PROJEKTA
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	13.	14.	15.	16.	17.	18.		
1.ukupni prihodi/ukupna ulaganja	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
2.ukupni prihodi/broj zaposlenih	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	242.976	238.091	241.619
3.bruto dobit/ukupni prihod	39%	41%	41%	42%	42%	43%	44%	44%	24%	32%
4.bruto dobit/broj zaposlenih	93.765	98.551	100.035	101.518	103.001	104.485	105.968	107.297	57.246	78.277
5.bruto dobit/ukupna ulaganja	8%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	9%	5%	6%
6.bruto dobit/vlastita sredstva	29%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	18%	24%
7.neto dobit/vlastita sredstva	23%	25%	25%	25%	26%	26%	26%	27%	14%	20%
8.vlastita sredstva /ukupna ulaganja	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
9.(kte+neto dobit+am.)/anuiteti	1,51	1,53	1,56	1,59	1,62	1,65	1,69	3,43	2,95	2,05
10.ukupna ulaganja/neto dobit+am.	12,78	12,71	12,55	12,40	12,25	12,10	11,96	11,84	13,51	12,71
11. ukupne obveze/ukupni prihodi	159%	134%	110%	85%	61%	37%	12%	0%	352%	196%
12. ukupne obveze/ukupna imovina	31%	26%	21%	16%	11%	7%	2%	0%	65%	37%
13. anuiteti/ukupni prihod	29%	28%	27%	27%	26%	26%	25%	12%	21%	26%

Izvor: Izrada autora

7.2. Dinamička ocjena projekta

U dinamičkoj ocjeni utvrđuju se rentabilnost i likvidnost projekta, a polazne informacije za tu ocjenu sadržane su u izrađenom financijskom i ekonomskom tijeku projekta (Cingula, 2001.)

Metoda razdoblja povrata ulaganja

Razdoblje povrata visine investirani sredstava je potrebno vrijeme da prihodi od projekta pokriju sve troškove ulaganja (Cingula, 2001.)

Povrat ukupnih ulaganja ostvaruje se u jedanaestoj godini vijeka projekta.

Metoda neto sadašnje vrijednosti

Metoda sadašnje neto vrijednosti projekta obuhvaća ukupne učinke kroz čitav ekonomski vijek. Kod toga se uvažavaju vremenske pretpostavke, a tehnikom diskontiranja budući efekti ulaganja svode se na sadašnju vrijednost (Cingula, 2001.)

Korištena kamatna stopa pri diskontiranju neto primitaka je 6%.

Projekt je prihvatljiv obzirom da daje pozitivnu ukupnu neto sadašnju vrijednost primitaka i izdataka. Neto sadašnja vrijednost projekta iznosi 1.607.468 kuna (uz diskontnu stopu od 6%).

Diskontna stopa je stopa po kojoj se buduće vrijednosti svode na sadašnje (Florio, 2007.).

Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

Po jedinici uložених sredstava ostvaruje se 1,133 jedinica neto sadašnje vrijednosti projekta na kraju vijeka projekta.

Metoda interne stope rentabilnosti

Prva negativna neto sadašnja vrijednost ostvaruje se pri diskontnoj stopi od 8%.

Interna stopa rentabilnosti projekta iznosi 7,44% (vlastiti izračun).

Interna stopa rentabilnosti je diskontna stopa pri kojoj tok troškova i koristi ima neto sadašnju vrijednost jednaku nuli (Florio, 2007.).

Tablica 42: Metoda interne stope rentabilnosti (7,44%)

POKUŠAJ	DISKONTNA STOPA	NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST
1.	6%	1.607.468
2.	7%	444.661
3.	8%	-571.580

Izvor: Izrada autora

Tablica 43: Metoda razdoblja povrata

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNİ PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
NETO PRIMICI	-12.109.649	1.073.547	1.094.774	1.131.004	1.128.470	1.125.503	1.122.537	1.119.570	1.116.603	1.113.637
KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-12.109.649	-11.036.102	-9.941.327	-8.810.323	-7.681.853	-6.556.350	-5.433.813	-4.314.243	-3.197.640	-2.084.003

Izvor: Izrada autora

Tablica 44: Metoda razdoblja povrata

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.
PROJEKTNİ PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15	16.	17.	18.
NETO PRIMICI	1.110.670	1.052.331	1.042.758	1.039.792	1.036.825	1.033.858	1.030.892	1.027.925	7.305.596
KUMULATIV NETO PRIMITAKA	-973.333	78.998	1.121.756	2.161.547	3.198.372	4.232.231	5.263.122	6.291.047	13.596.643

Izvor: Izrada autora

Tablica 45: Metoda neto sadašnje vrijednosti (uz diskontni faktor 6%)

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNİ PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE	12.109.649									
DISKONTNI FAKTOR	1,000000	0,943396	0,889996	0,839619	0,792094	0,747258	0,704961	0,665057	0,627412	0,591898
DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE	12.109.649									
NOMINALNI NETO PRIMICI		1.073.547	1.094.774	1.131.004	1.128.470	1.125.503	1.122.537	1.119.570	1.116.603	1.113.637
DISKONTIRANI NETO PRIMICI		1.012.781	974.345	949.613	893.854	841.042	791.344	744.578	700.571	659.160
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-12.109.649	-11.096.869	-10.122.523	-9.172.911	-8.279.057	-7.438.015	-6.646.671	-5.902.093	-5.201.522	-4.542.362

Izvor: Izrada autora

Tablica 46: Metoda neto sadašnje vrijednosti (uz diskontni faktor 6%)

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.
PROJEKTNİ PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE									
DISKONTNI FAKTOR	0,558395	0,526788	0,496969	0,442301	0,417265	0,393646	0,371364	0,350344	0,330513
DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE									
NOMINALNI NETO PRIMICI	1.110.670	1.052.331	1.042.758	1.039.792	1.036.825	1.033.858	1.030.892	1.027.925	7.305.596
DISKONTIRANI NETO PRIMICI	620.192	554.355	518.219	459.901	432.631	406.974	382.836	360.127	2.414.595
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	-3.922.170	-3.367.815	-2.849.596	-2.389.696	-1.957.065	-1.550.090	-1.167.254	-807.127	1.607.468

Izvor: Izrada autora**Tablica 47:** Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNİ PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE	12.109.649									
DISKONTNI FAKTOR	1,000000	0,943396	0,889996	0,839619	0,792094	0,747258	0,704961	0,665057	0,627412	0,591898
DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE	12.109.649									
UKUPNA DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649
NOMINALNI NETO PRIMICI		1.073.547	1.094.774	1.131.004	1.128.470	1.125.503	1.122.537	1.119.570	1.116.603	1.113.637
DISKONTIRANI NETO PRIMICI		1.012.781	974.345	949.613	893.854	841.042	791.344	744.578	700.571	659.160
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI		1.012.781	1.987.126	2.936.739	3.830.593	4.671.634	5.462.978	6.207.556	6.908.127	7.567.287
RELATIVNA NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST	0,000	0,084	0,164	0,243	0,316	0,386	0,451	0,513	0,570	0,625

Izvor: Izrada autora

Tablica 48: Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti

KATEGORIJA/RAZDOBLJA	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15	16.	17.	18.
NOMINALNA VRIJEDNOST INVESTICIJE									
DISKONTNI FAKTOR	0,558395	0,526788	0,496969	0,442301	0,417265	0,393646	0,371364	0,350344	0,330513
DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE									
UKUPNA DISKONTIRANA VRIJEDNOST INVESTICIJE	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649	12.109.649
NOMINALNI NETO PRIMICI	1.110.670	1.052.331	1.042.758	1.039.792	1.036.825	1.033.858	1.030.892	1.027.925	7.305.596
DISKONTIRANI NETO PRIMICI	620.192	554.355	518.219	459.901	432.631	406.974	382.836	360.127	2.414.595
UKUPNI DISKONTIRANI NETO PRIMICI	8.187.479	8.741.834	9.260.053	9.719.954	10.152.585	10.559.559	10.942.395	11.302.523	13.717.117
RELATIVNA NETO SADAŠNJA VRIJEDNOST	0,676	0,722	0,765	0,803	0,838	0,872	0,904	0,933	1,133

Izvor: Izrada autora

8. Analiza osjetljivosti projekta

Analiza osjetljivosti je analitička tehnika sustavnog ispitivanja što se događa sa sposobnošću projekta za zaradu ako se događaji razlikuju od procjena napravljenih pri planiranju. To je kruti način rješavanja neizvjesnosti budućih događaja i vrijednosti. Izvodi se mijenjanjem jednog elementa i određivanjem učinaka takve promjene na konačni ishod (Florio, 2007.).

Svrha analize osjetljivosti je odabir „kritičnih“ varijabli i parametara, a to su oni koji čine varijacije, pozitivne ili negativne, koji imaju najveći utjecaj na internu stopu rentabilnosti odnosno neto sadašnju vrijednost (Florio, 2007.).

U analizi osjetljivosti projekta vršila se analiza osjetljivosti poslovanja projekta na moguće promjene prodajne cijene i obujma poslovanja. Izvršena je analiza osjetljivosti projekta sa stajališta novčanog toka i računa dobiti.

Ukupne fiksne izdatke u projektu sa stajališta novčanog toka čine anuiteti, plaće i dio materijalnih i nematerijalnih troškova.

Ukupne varijabilne izdatke čine troškovi poreza na dobit, troškovi trgovačke robe, dio materijalnih i nematerijalnih troškova.

Ukupne fiksne troškove u projektu sa stajališta računa dobiti čine troškovi kamata, amortizacije, plaće te dio materijalnih i nematerijalnih troškova.

Varijabilne troškove čine troškovi trgovačke robe, dio materijalnih i nematerijalnih troškova.

8.1. Osjetljivost projekta sa stajališta novčanog toka

Udio fiksnih izdataka u ukupnim izdacima kreće se u rasponu od 52,90% do 65,81% u godinama realizacije projekta.

Prag rentabilnosti obzirom na obujam poslovanja kreće se u rasponu od 47,90% do 80,90%. Projekt može izdržati podbačaj planiranog plasmana u rasponu od 19,10% do 52,10% uz ostvarenje nultog novčanog toka.

Prag rentabilnosti obzirom na planirane cijene kreće se u rasponu od 62,12% do 86,55%. Moguće smanjenje cijena uz ostvarivanje „nultog“ novčanog toka je u rasponu od 14,59% do 37,88%.

8.2. Osjetljivost projekta sa stajališta računa dobiti

Udio fiksnih troškova u ukupnim troškovima kreće se u rasponu od 56,58% do 68,13% u godinama realizacije projekta.

Prag rentabilnosti obzirom na obujam poslovanja kreće se u rasponu od 40,85% do 71,99%. Projekt može izdržati podbačaj planiranog plasmana u rasponu od 28,01% do 59,15% uz ostvarenje nultog financijskog rezultata.

Prag rentabilnosti obzirom na planirane cijene kreće se u rasponu od 54,89% do 79,01%. Moguće smanjenje cijena uz ostvarivanje „nultog“ financijskog rezultata je u rasponu od 20,99% do 45,11% u posljednjoj godini projekta.

Tablica 49: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
UKUPNO FIKSNI IZDACI	101.979	782.313	802.966	1.099.978	1.383.974	1.369.141	1.354.308	1.339.474	1.324.641	1.309.808
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	33.140	43.403	44.417	44.417	44.417	44.417	44.417	44.417	44.417
1.1 tr. materijala za čišćenje (30%)		2.040	2.081	2.143	2.143	2.143	2.143	2.143	2.143	2.143
1.2 tr. el. energije (40%)		22.000	22.440	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113
1.3 tr. vode (30%)		6.600	6.732	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934
1.4 tr. goriva (30%)		1.800	1.836	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891
1.5 tr. sitnog inventara (10%)		700	714	735	735	735	735	735	735	735
1.6 tr. tekućeg održavanja (30%)		0	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	40.923	51.313	52.189	52.189	52.189	52.189	52.189	52.189	52.189
2.1 tr. telefona (80%)		2.800	3.360	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
2.2 tr. poreza i članarina (100%)		1.500	1.800	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854
2.3 tr. komunalna naknada (100%)		11.667	14.000	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420
2.4 tr. računovodstva (100%)		18.000	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
2.7 tr. bankovnih usluga (10%)		1.123	3.553	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645
2.8 tr. osiguranja i registracije (100%)		5.833	7.000	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210
III.PLAĆE	0	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
3.1 neto plaće djelatnika (100%)		321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza (100%)		164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750
IV.ANUITET (100%)	101.979	222.500	222.500	517.622	801.618	786.785	771.951	757.118	742.285	727.451

Izvor: Izrada autora

Tablica 50: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

UKUPNO VARIJABILNI IZDACI	0	613.412	693.254	716.399	718.933	721.900	724.866	727.833	730.800	733.766
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	63.660	87.333	89.281	89.281	89.281	89.281	89.281	89.281	89.281
1.1 tr. materijala za čišćenje (70%)		4.760	4.855	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001
1.2 tr. el. energije (60%)		33.000	33.660	34.670	34.670	34.670	34.670	34.670	34.670	34.670
1.3 tr. vode (70%)		15.400	15.708	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179
1.4 tr. goriva (70%)		4.200	4.284	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413
1.5 tr. sitnog inventara (90%)		6.300	6.426	6.619	6.619	6.619	6.619	6.619	6.619	6.619
1.6 tr. tekućeg održavanja (70%)		0	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	127.361	182.767	188.027	188.027	188.027	188.027	188.027	188.027	188.027
2.1 tr. telefona (20%)		700	840	865	865	865	865	865	865	865
2.5 tr. vanjskih usluga (100%)		7.360	7.360	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
2.6 tr. provizije (100%)		109.191	142.592	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779
2.7 tr. bankovnih usluga (90%)		10.110	31.975	32.802	32.802	32.802	32.802	32.802	32.802	32.802
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0	304.339	323.741	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4.1. tr. pića (100%)		76.321	81.180	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807
4.2. tr. hrane (100%)		228.018	242.562	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428
VI. POREZ NA DOBIT	0	118.051	99.413	108.857	111.391	114.357	117.324	120.291	123.257	126.224
udio UFI	100,00%	56,05%	53,67%	60,56%	65,81%	65,48%	65,14%	64,79%	64,45%	64,09%
udio UVI	0,00%	43,95%	46,33%	39,44%	34,19%	34,52%	34,86%	35,21%	35,55%	35,91%

Izvor: Izrada autora

Tablica 51: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
UKUPNO FIKSNI IZDACI	1.294.974	1.280.141	1.265.308	1.260.475	1.245.642	1.230.808	1.215.975	1.201.142	888.889
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	44.417	44.417	44.417	43.934	43.934	43.934	43.934	43.934	49.670
1.1 tr. materijala za čišćenje (30%)	2.143	2.143	2.143	714	714	714	714	714	2.143
1.2 tr. el. energije (40%)	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113
1.3 tr. vode (30%)	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	11.557
1.4 tr. goriva (30%)	1.891	1.891	1.891	630	630	630	630	630	2.521
1.5 tr. sitnog inventara (10%)	735	735	735	2.942	2.942	2.942	2.942	2.942	735
1.6 tr. tekućeg održavanja (30%)	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	52.189	52.189	52.189	62.673	62.673	62.673	62.673	62.673	54.639
2.1 tr. telefona (80%)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	865
2.2 tr. poreza i članarina (100%)	1.854	1.854	1.854	1.483	1.483	1.483	1.483	1.483	371
2.3 tr. komunalna naknada (100%)	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420
2.4 tr. računovodstva (100%)	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
2.7 tr. bankovnih usluga (10%)	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645
2.8 tr. osiguranja i registracije (100%)	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210
III.PLAĆE	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
3.1 neto plaće djelatnika (100%)	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza (100%)	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750
IV.ANUITET (100%)	712.618	697.785	682.951	668.118	653.285	638.451	623.618	608.785	298.830

Izvor: Izrada autora

Tablica 52: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

UKUPNO VARIJABILNI IZDACI	736.733	795.072	804.645	792.999	795.966	798.932	801.899	804.866	791.386
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	89.281	89.281	89.281	107.099	107.099	107.099	107.099	107.099	90.962
1.1 tr. materijala za čišćenje (70%)	5.001	5.001	5.001	6.430	6.430	6.430	6.430	6.430	5.001
1.2 tr. el. energije (60%)	34.670	34.670	34.670	52.005	52.005	52.005	52.005	52.005	34.670
1.3 tr. vode (70%)	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	18.491
1.4 tr. goriva (70%)	4.413	4.413	4.413	5.673	5.673	5.673	5.673	5.673	3.782
1.5 tr. sitnog inventara (90%)	6.619	6.619	6.619	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413	6.619
1.6 tr. tekućeg održavanja (70%)	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	188.027	188.027	188.027	155.596	155.596	155.596	155.596	155.596	155.596
2.1 tr. telefona (20%)	865	865	865	865	865	865	865	865	865
2.5 tr. vanjskih usluga (100%)	7.581	7.581	7.581	371	371	371	371	371	371
2.6 tr. provizije (100%)	146.779	146.779	146.779	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
2.7 tr. bankovnih usluga (90%)	32.802	32.802	32.802	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4.1. tr. pića (100%)	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807
4.2. tr. hrane (100%)	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428
VI. POREZ NA DOBIT	129.191	187.530	197.102	200.069	203.036	206.002	208.969	211.936	214.593
udio UFI	63,74%	61,69%	61,13%	61,38%	61,01%	60,64%	60,26%	59,88%	52,90%
udio UVI	36,26%	38,31%	38,87%	38,62%	38,99%	39,36%	39,74%	40,12%	47,10%

Izvor: Izrada autora

Tablica 53: Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
UKUPNI PRILJEVI	0	2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
PRILJEVI ZA NT=0	101.979	1.395.725	1.496.220	1.816.377	2.102.908	2.091.041	2.079.174	2.067.308	2.055.441	2.043.574
PRAG RENTABILNOSTI	100,00%	47,90%	47,93%	64,20%	80,90%	80,17%	79,44%	78,70%	77,97%	77,23%
MOGUĆE SMANJENJE OBUJMA POSLOVANJA	0,00%	52,10%	52,07%	35,80%	19,10%	19,83%	20,56%	21,30%	22,03%	22,77%

Izvor: Izrada autora

Tablica 54: Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
UKUPNI PRILJEVI	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
PRILJEVI ZA NT=0	2.031.708	2.075.214	2.069.953	2.053.474	2.041.607	2.029.740	2.017.874	2.006.007	1.680.275
PRAG RENTABILNOSTI	76,49%	78,31%	77,86%	77,01%	76,24%	75,47%	74,70%	73,92%	54,25%
MOGUĆE SMANJENJE OBUJMA POSLOVANJA	23,51%	21,69%	22,14%	22,99%	23,76%	24,53%	25,30%	26,08%	45,75%

Izvor: Izrada autora

Tablica 55: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
CIJENE ZA NT=0	100,00%	62,12%	63,17%	74,76%	86,55%	86,06%	85,57%	85,08%	84,59%	84,11%
MOGUĆE SMANJENJE CIJENA	0,00%	37,88%	36,83%	25,24%	13,45%	13,94%	14,43%	14,92%	15,41%	15,89%

Izvor: Izrada autora

Tablica 56: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta novčanog toka)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
CIJENE ZA NT=0	83,62%	85,41%	85,19%	84,51%	84,03%	83,54%	83,05%	82,56%	69,15%
MOGUĆE SMANJENJE CIJENA	16,38%	14,59%	14,81%	15,49%	15,97%	16,46%	16,95%	17,44%	30,85%

Izvor: Izrada autora

Tablica 57: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
UKUPNO FIKSNI TROŠKOVI	101.979	1.059.177	1.277.588	1.277.934	1.265.264	1.250.431	1.235.597	1.220.764	1.205.931	1.191.097
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	33.140	43.403	44.417	44.417	44.417	44.417	44.417	44.417	44.417
1.1 tr. materijala za čišćenje (30%)		2.040	2.081	2.143	2.143	2.143	2.143	2.143	2.143	2.143
1.2 tr. el. energije (40%)		22.000	22.440	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113
1.3 tr. vode (30%)		6.600	6.732	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934
1.4 tr. goriva (30%)		1.800	1.836	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891	1.891
1.5 tr. sitnog inventara (10%)		700	714	735	735	735	735	735	735	735
1.6 tr. tekućeg održavanja (30%)			9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	40.923	51.313	52.189	52.189	52.189	52.189	52.189	52.189	52.189
2.1 tr. telefona (80%)		2.800	3.360	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
2.2 tr. poreza i članarina (100%)		1.500	1.800	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854	1.854
2.3 tr. komunalna naknada (100%)		11.667	14.000	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420
2.4 tr. računovodstva (100%)		18.000	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
2.7 tr. bankovnih usluga (10%)		1.123	3.553	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645
2.8 tr. osiguranja i registracije (100%)		5.833	7.000	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210
III.PLAĆE	0	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
3.1 neto plaće djelatnika (100%)		321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza (100%)		164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750
IV.KAMATE	101.979	222.500	222.500	220.955	208.285	193.451	178.618	163.785	148.951	134.118
VI. AMORTIZACIJA	0	276.863	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623	474.623

Izvor: Izrada autora

Tablica 58: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

UKUPNO VARIJABILNI TROŠKOVI	0	495.360	593.842	607.543	607.543	607.543	607.543	607.543	607.543	607.543
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	0	63.660	87.333	89.281	89.281	89.281	89.281	89.281	89.281	89.281
1.1 tr. materijala za čišćenje (70%)		4.760	4.855	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001	5.001
1.2 tr. el. energije (60%)		33.000	33.660	34.670	34.670	34.670	34.670	34.670	34.670	34.670
1.3 tr. vode (70%)		15.400	15.708	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179
1.4 tr. goriva (70%)		4.200	4.284	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413
1.5 tr. sitnog inventara (90%)		6.300	6.426	6.619	6.619	6.619	6.619	6.619	6.619	6.619
1.6 tr. tekućeg održavanja (70%)		0	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	0	127.361	182.767	188.027	188.027	188.027	188.027	188.027	188.027	188.027
2.1 tr. telefona (20%)		700	840	865	865	865	865	865	865	865
2.5 tr. vanjskih usluga (100%)		7.360	7.360	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
2.6 tr. provizije (100%)		109.191	142.592	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779
2.7 tr. bankovnih usluga (90%)		10.110	31.975	32.802	32.802	32.802	32.802	32.802	32.802	32.802
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	0	304.339	323.741	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4.1. tr. pića (100%)		76.321	81.180	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807
4.2. tr. hrane (100%)		228.018	242.562	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428
udio UFT	100,00%	68,13%	68,27%	67,78%	67,56%	67,30%	67,04%	66,77%	66,50%	66,22%
udio UVT	0,00%	31,87%	31,73%	32,22%	32,44%	32,70%	32,96%	33,23%	33,50%	33,78%

Izvor: Izrada autora

Tablica 59: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
UKUPNO FIKSNI TROŠKOVI	836.705	831.872	817.039	802.206	787.372	772.539	756.953	836.705	831.872
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	44.417	43.934	43.934	43.934	43.934	43.934	49.670	44.417	43.934
1.1 tr. materijala za čišćenje (30%)	2.143	714	714	714	714	714	2.143	2.143	714
1.2 tr. el. energije (40%)	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113	23.113
1.3 tr. vode (30%)	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	6.934	11.557	6.934	6.934
1.4 tr. goriva (30%)	1.891	630	630	630	630	630	2.521	1.891	630
1.5 tr. sitnog inventara (10%)	735	2.942	2.942	2.942	2.942	2.942	735	735	2.942
1.6 tr. tekućeg održavanja (30%)	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	52.189	62.673	62.673	62.673	62.673	62.673	54.639	52.189	62.673
2.1 tr. telefona (80%)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	865	3.461	3.461
2.2 tr. poreza i članarina (100%)	1.854	1.483	1.483	1.483	1.483	1.483	371	1.854	1.483
2.3 tr. komunalna naknada (100%)	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420	14.420
2.4 tr. računovodstva (100%)	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
2.7 tr. bankovnih usluga (10%)	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645	3.645
2.8 tr. osiguranja i registracije (100%)	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210	7.210
III.PLAĆE	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750	485.750
3.1 neto plaće djelatnika (100%)	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
3.2 troškovi doprinosa i poreza (100%)	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750	164.750
IV.KAMATE	89.618	74.785	59.951	45.118	30.285	15.451	2.163	89.618	74.785
VI. AMORTIZACIJA	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731	164.731

Izvor: Izrada autora

Tablica 60: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

UKUPNO VARIJABILNI TROŠKOVI	607.543	607.543	607.543	592.930	592.930	592.930	592.930	592.930	576.793
I.MATERIJALNI TROŠKOVI	89.281	89.281	89.281	107.099	107.099	107.099	107.099	107.099	90.962
1.1 tr. materijala za čišćenje (70%)	5.001	5.001	5.001	6.430	6.430	6.430	6.430	6.430	5.001
1.2 tr. el. energije (60%)	34.670	34.670	34.670	52.005	52.005	52.005	52.005	52.005	34.670
1.3 tr. vode (70%)	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	16.179	18.491
1.4 tr. goriva (70%)	4.413	4.413	4.413	5.673	5.673	5.673	5.673	5.673	3.782
1.5 tr. sitnog inventara (90%)	6.619	6.619	6.619	4.413	4.413	4.413	4.413	4.413	6.619
1.6 tr. tekućeg održavanja (70%)	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400	22.400
II.NEMATERIJALNI TROŠKOVI	188.027	188.027	188.027	155.596	155.596	155.596	155.596	155.596	155.596
2.1 tr. telefona (20%)	865	865	865	865	865	865	865	865	865
2.5 tr. vanjskih usluga (100%)	7.581	7.581	7.581	371	371	371	371	371	371
2.6 tr. provizije (100%)	146.779	146.779	146.779	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581	7.581
2.7 tr. bankovnih usluga (90%)	32.802	32.802	32.802	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779	146.779
IV. TROŠAK TRGOVAČKE ROBE	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235	330.235
4.1. tr. pića (100%)	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807	82.807
4.2. tr. hrane (100%)	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428	247.428
udio UFI	65,94%	59,28%	57,93%	58,39%	57,95%	57,50%	57,04%	56,58%	56,75%
udio UVI	34,06%	40,72%	42,07%	41,61%	42,05%	42,50%	42,96%	43,42%	43,25%

Izvor: Izrada autora

Tablica 61. Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNi PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
UKUPNI PRILJEVI	0	2.246.773	2.368.494	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
PRILJEVI ZA NT=0	101.979	1.554.537	1.871.430	1.885.477	1.872.806	1.857.973	1.843.140	1.828.306	1.813.473	1.798.640
PRAG RENTABILNOSTI	100,00%	60,48%	71,99%	70,13%	69,44%	68,62%	67,81%	66,99%	66,18%	65,37%
MOGUĆE SMANJENJE OBUJMA POSLOVANJA	0,00%	39,52%	28,01%	29,87%	30,56%	31,38%	32,19%	33,01%	33,82%	34,63%

Izvor: Izrada autora

Tablica 62: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNi PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
UKUPNI PRILJEVI	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760	2.429.760
PRILJEVI ZA NT=0	1.783.806	1.492.110	1.444.248	1.424.802	1.409.969	1.395.135	1.380.302	1.365.469	1.333.745
PRAG RENTABILNOSTI	64,55%	48,54%	45,92%	45,29%	44,48%	43,67%	42,87%	42,06%	40,85%
MOGUĆE SMANJENJE OBUJMA POSLOVANJA	35,45%	51,46%	54,08%	54,71%	55,52%	56,33%	57,13%	57,94%	59,15%

Izvor: Izrada autora

Tablica 63: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.
PROJEKTNI PERIOD	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
CIJENE ZA NT=0	100,00%	69,19%	79,01%	77,60%	77,08%	76,47%	75,86%	75,25%	74,64%	74,03%
MOGUĆE SMANJENJE CIJENA	0,00%	30,81%	20,99%	22,40%	22,92%	23,53%	24,14%	24,75%	25,36%	25,97%

Izvor: Izrada autora

Tablica 64: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)

KATEGORIJA/RAZDOBLJE	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.
PROJEKTNI PERIOD	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
CIJENE ZA NT=0	73,41%	61,41%	59,44%	58,64%	58,03%	57,42%	56,81%	56,20%	54,89%
MOGUĆE SMANJENJE CIJENA	26,59%	38,59%	40,56%	41,36%	41,97%	42,58%	43,19%	43,80%	45,11%

Izvor: Izrada autora

9. Zaključak

Investitor ulazi u projekt izgradnje i opremanja novih turističkih objekata – aparthotela i depandanse u naselju Medulin koji će se službeno kategorizirati kao aparthotel i depandansa na razini 3 turističke zvjezdice. Lokacija objekta budućeg aparthotela i depandanse nalazi se u naselju Medulin, sveukupne bruto površine 1.700 m².

Objekt aparthotel i depandansa ukupne sadržavati će ukupno 10 smještajnih jedinica sa ukupno 30 osnovnih ležajeva (22 ležaja u apartotelu i 8 ležajeva u depandansi) uz 14 pomoćnih ležaja u 7 apartmana, a njegova lokacija u blizini mora i plaža svakako će pridonijeti dodatnoj vrijednosti i većoj atraktivnosti samog objekta. Pozicioniranje u samoj blizini mora daje dodatnu pogodnost u pružanju turističkih usluga. Investitor namjerava iznajmljivati smještajne jedinice u novim turističkim objektima i pružati ugostiteljsku uslugu u restoranu, a isti će poslovati na cjelogodišnjoj razini, što će doprinijeti revitalizaciji naselja Medulin, posebice u zimskim mjesecima.

Aparthotel će imati ukupno 3 etaže, maksimalne visine 10-ak metara. U prizemlju aparthotela smješteni su prostori ulaznog hola, recepcije, hotelskog restorana s kuhinjom i pratećim sadržajima (skladište, osoblje, sanitarije), *wellness* i 1 smještajna jedinica – apartman.

Na prvom i drugom katu aparthotela nalazi se po 4 smještajne jedinice – apartmana, neto površine od okvirno 50 m² do 70 m² i prostor spremišta za spremačice.

Ukupni smještajni kapacitet aparthotela sastoji se od 9 smještajnih jedinica sa 22 osnovna ležaja i 14 pomoćnih ležajeva.

Svaka smještajna jedinica ima komforni sanitarni čvor (kupaonica i zasebni toalet) i terasu.

Depandansa je koncipirana tako da se u prizemlju nalazi kuhinja i dnevni boravak sa terasom, jedna spavaća soba sa kupaonicom, zaseban toalet i stubište, dok se na katu nalaze tri spavaće sobe sa kupaonicama i izlazom na terasu. U sklopu glavne spavaće sobe smještena je i garderoba.

Ukupni smještajni kapacitet depandanse sastojati će se od 8 osnovnih ležajeva, a ista će se iznajmljivati kao samostalan objekt.

Za aparthotel je potrebno osigurati minimalno 1 parkirno mjesto po smještajnoj jedinici, dakle minimalno 9 parkirnih mjesta, koliko ih je projektom i predviđeno, dok su za depandansu osigurana još dodatna 2 parkirna mjesta – ukupno 11 parkirnih mjesta, od kojih je jedno za osobe smanjene pokretljivosti. Parkiranje dostavnih vozila – gospodarski dio, predviđa se zasebno uz gospodarski ulaz.

Objekt apart-hotela i depandanse poslovati će tijekom cijele godine, osim siječnja i veljače kada će biti zatvoreni za goste obzirom da će se u navedena dva mjeseca raditi na godišnjem održavanju objekata.

Svaki objekt će se iznajmljivati samostalno, a zajedno će činiti jednu cjelinu, dok će restoran i otvoreni vanjski bazen biti zajednički, odnosno na raspolaganju isključivo gostima objekata.

Restoran će pružati ugostiteljsku uslugu doručka i večere, a njegov kapacitet će biti 40-50 sjedećih mjesta, dok će na vanjskoj terasi biti isto toliko sjedećih mjesta za što će se tražiti posebna dozvola.

Realizacijom projekta zaposlit će se 10 djelatnika..

Prednost projekta prvenstveno predstavlja lokacija objekata koji se nalaze u turistički razvijenoj Općini Medulin, nedaleko kampa Kažela, brojnih hotela i privatnog smještaja. Lokacija ulaganja u blizini mora doprinijeti će boljoj turističkoj popunjenosti smještajnog objekta apart-hotela i depandanse. Osim usluga smještaja gostiju i cjelogodišnjeg poslovanja objekata, investitor će pružati i ugostiteljsku uslugu pripremanja doručka i večere u restoranu što isto tako predstavlja jednu od prednosti projekta.

Nedostaci projekta su značajna početna ulaganja za koje je potrebno ishoditi kredit te kreditna zaduženost kroz godine projekta.

Ukupna ulaganja iznose 12.109.649 kuna. Vanjski izvori financiranja u vidu bankovnog kredita iznose 8.900.000 kuna (73,50% ukupnih ulaganja). Projekt ostvaruje pozitivne neto primitke u svim godinama vijeka projekta. Bankarski kredit koji je predmet

trenutnog kreditnog zahtjeva otplatiti će se u 17 godina projektnog vijeka uz uračunate dvije godine počeka te kamatnu stopu od 2,5%.

Projicirano cjelokupno poslovanje dovoljno je likvidno obzirom na obveze prema banci. Povrat ukupne investicije ostvaruje se u jedanaestoj godini projekta. Neto sadašnja vrijednost ukupnih neto primitaka je pozitivna za projekt uz diskontni faktor 8%. Interna stopa rentabilnosti projekta iznosi 7,44% (izračun autora).

LITERATURA

Knjige:

1. CINGULA, M. (2001.) Kako izraditi poslovni plan i investicijski elaborat. Zagreb: RRiF-plus d.o.o.
2. FLORIO, M. (2007.) Vodič za analizu troškova i koristi investicijskih projekata. Zagreb: FOIO 1974 d.o.o.
3. STUTLEY, R. (2004.) Uspješan poslovni plan. Zagreb: Poslovni zbornik d.o.o.
4. RELATA, D. (2014.) Koraci poslovnog plana. Zagreb : Parabola

Ostala online literatura:

1. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, 2017: <https://www.hbor.hr/investicijska-studija/> [Pristupljeno: 23. studenog 2017.]
2. Turistička zajednica Istarske županije, 2017: <http://www.istra.hr/hr/pr/statistika/arhiv> [Pristupljeno: 23. studenog 2017.]
3. HAMAG BICRO, 2017: <http://www.hamagbicro.hr/poslovni-plan/> [Pristupljeno: 23. studenog 2017.]

POPIS TABLICA, GRAFIKONA I SLIKA

Popis tablica:

Tablica 1: Smještajne jedinice u aparthotelu i depandansi	1
Tablica 2: Dolasci i noćenja turista u Općini Medulin, u razdoblju od 2012. do 2016. godine.....	6
Tablica 3: Struktura ulaganja	9
Tablica 4: Kalkulacija troška rada u prvoj godini projekta (2019.).....	10
Tablica 5: Kalkulacija troška rada u drugoj godini projekta (2020.).....	11
Tablica 6: Usporedba cijena konkurentskih objekata.....	18
Tablica 7: Dinamika realizacije ulaganja.....	22
Tablica 8: Okvirni ostvareni plasman u objektu tijekom prve godine (2019.)	23
Tablica 9: Projekcija plasmana za drugu godinu projekta (2020.)	25
Tablica 10: Projekcija plasmana za treću godinu projekta (2021.).....	27
Tablica 11: Projekcija prihoda u projektnom vijeku	29
Tablica 12: Projekcija prihoda u projektnom vijeku	29
Tablica 13: Struktura prihoda u vijeku projekta.....	30
Tablica 14: Struktura prihoda u vijeku projekta.....	30
Tablica 15: Projekcija troškova poslovanja za prvu godinu projekta (2019.).....	34
Tablica 16: Projekcija troškova poslovanja za drugu godinu projekta (2020.)	35
Tablica 17: Projekcija troškova poslovanja za treću godinu projekta (2021.).....	36
Tablica 18: Projekcija troškova u vijeku projekta	37
Tablica 19: Projekcija troškova u vijeku projekta	38
Tablica 20: Struktura troškova u vijeku projekta	39
Tablica 21: Struktura troškova u vijeku projekta	40
Tablica 22: Proračun troškova amortizacije	43
Tablica 23: Proračun troškova amortizacije u vijeku projekta	44
Tablica 24: Proračun troškova amortizacije u vijeku projekta	44
Tablica 25: Plan otplate bankarskog kredita sumiran na godišnjoj razini.....	45
Tablica 26: Izvori financiranja tijekom vijeka projekta	46
Tablica 27: Izvori financiranja tijekom vijeka projekta	46
Tablica 28: Godišnje usklađivanje ulaganja i izvora financiranja	46
Tablica 29: Godišnje usklađivanje ulaganja i izvora financiranja	47
Tablica 30: Godišnja dinamika ukupnih financijskih obveza	47

Tablica 31: Godišnja dinamika ukupnih financijskih obveza	48
Tablica 32: Projekcija računa dobiti i gubitka u vijeku projekta	51
Tablica 33: Projekcija računa dobiti i gubitka u vijeku projekta	52
Tablica 34: Projekcija financijskog toka u vijeku projekta	53
Tablica 35: Projekcija financijskog toka u vijeku projekta	54
Tablica 36: Projekcija bilance u vijeku projekta	55
Tablica 37: Projekcija bilance u vijeku projekta	56
Tablica 38: Projekcija ekonomskog toka u vijeku projekta	57
Tablica 39: Projekcija ekonomskog toka u vijeku projekta	58
Tablica 40: Statički pokazatelji u vijeku projekta	60
Tablica 41: Metoda interne stope rentabilnosti (7,44%)	63
Tablica 42: Metoda razdoblja povrata	64
Tablica 43: Metoda razdoblja povrata	64
Tablica 44: Metoda neto sadašnje vrijednosti (uz diskontni faktor 6%)	64
Tablica 45: Metoda neto sadašnje vrijednosti (uz diskontni faktor 6%)	65
Tablica 46: Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti	65
Tablica 47: Metoda relativne neto sadašnje vrijednosti	66
Tablica 48: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)	69
Tablica 49: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)	70
Tablica 50: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)	71
Tablica 51: Struktura izdataka obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)	72
Tablica 52: Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)	73
Tablica 53: Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta novčanog toka)	73
Tablica 54: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta novčanog toka)	73
Tablica 55: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta novčanog toka)	74

Tablica 56: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti).....	74
Tablica 57: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti).....	75
Tablica 58: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti).....	76
Tablica 59: Struktura troškova obzirom na način reagiranja na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti).....	77
Tablica 60. Osjetljivost projekta obzirom na obujam poslovanja (sa stajališta dobiti)	78
Tablica 61: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)....	78
Tablica 62: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)....	79
Tablica 63: Osjetljivost projekta obzirom na promjene cijena (sa stajališta dobiti)....	79

Popis grafikona:

Grafikon 1: Struktura prihoda tijekom vijeka projekta.....	31
Grafikon 2: Struktura troškova tijekom vijeka projekta	41
Grafikon 3: Struktura troškova tijekom vijeka projekta	42

SAŽETAK

Planiranje je proces postavljanja ciljeva koji se žele ostvariti u budućnosti. To je spoznaja okruženja u kojemu će se postavljeni ciljevi realizirati na temelju prognoze i ostalih dostupnih informacija. U poslovnim aktivnostima planiranje je naročito važno jer omogućuje poduzetniku procjenu budućih događaja i pravovremenu pripremu za njih. Investicijska studija je temeljni dokument u kojemu poduzetnik prikazuje svoje ambicije i ideje te mogućnosti za postizanje poslovnog uspjeha. Investicijske studije moraju biti lako čitljive, orijentirane prema tržištu, moraju procijeniti utjecaj konkurencije i moraju biti precizne. U ovoj investicijskoj studiji prikazano je ulaganje u izgradnju i opremanje aparthotela i depadanse u naselju Medulin nedaleko grada Pule.

Ključne riječi: Investicijska studija, poslovni plan, planiranje, izgradnja hotela, turizam

ABSTRACT

Planning is the process of setting goals that are going to be achieved in the future. That is a knowledge of the environment in which the goals set will be realized on the basis of predictions and other available information. In business activities, planning is particularly important because it allows the entrepreneur to evaluate future events and preparing for them. Feasibility study is a fundamental document in which an entrepreneur shows his ambitions and ideas and the potential for achieving business success. Feasibility studies must be easily legible, market oriented, they must evaluate the impact of competition and must be precise. This feasibility study shows investments in constructing and equipping hotel and depadance in Medulin municipality, near city of Pula.

Key words: feasibility study, business plan, planning, building hotel, tourism