

**OPATIJA 21 d.o.o.**  
**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**Opatija, lipanj, 2015. godine**

## **SADRŽAJ:**

	<b>Stranica</b>
<b>UVOD</b>	<b>3</b>
<b>STATUS DRUŠTVA</b>	<b>3</b>
<b>ORGANIZACIJA DRUŠTVA</b>	<b>4 - 5</b>
<b>POSLOVANJE DRUŠTVA</b>	<b>6 - 16</b>
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>17</b>

## **OPATIJA 21 d.o.o.**

### **IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

#### **UVOD**

Izvešće o poslovanju OPATIJA 21 d.o.o. za 2014. godinu dostavlja se na traženje vlasnika društva, Grada Opatije.

#### **STATUS DRUŠTVA**

Trgovačko društvo OPATIJA 21 d.o.o. osnovano je 2008. godine odlukom Gradskog vijeća Grada Opatije od 20. svibnja 2008.g, Klasa: 023-01/08-01/31, Ur.broj: 2156/01-04-08-0.

Kao društvo s ograničenom odgovornošću, za izgradnju i upravljanje nekretninama i parkiralištima upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci, 04. rujna 2008.g. pod poslovnim brojem Tt-08/2021-2, MBS 040251574, s temeljnim kapitalom u iznosu od 1.300.000,00 kn koji je u cjelosti uplatio osnivač i jedini vlasnik – Grad Opatija.

Odlukom Gradskog vijeća Grada Opatije od 22.veljače 2011. g, Klasa:011-01/11-01/04, Ur.broj:2156/01-11-02/1 i Odluke o povećanju temeljnog kapitala od 22. veljače 2011.g, Klasa: 011-01/11-01/4, Ur.broj: 2156/01-11-02/2 te Izjavom o izmjeni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću OPATIJA 21 d.o.o. povećan je temeljni kapital društva na iznos od 39.319.900,00 kn, a koji se od tada sastoji od:

- Uplate u novcu u visini 1.300.000,00 kn
- Ulaganja - unos nekretnina u Društvo - zemljišta označenog kao k.č. 576 –šuma, gospodarsko dvorište, 5 izgrađenih zemljišta i podzemno sklonište od 9.532 m<sup>2</sup>, upisane u zk. Ul. 247 k.o. Volosko, procijenjeno po Elaboratu procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ive Karlavaris na iznos od 34.907.551,49 kn
- Ulaganjem prava na projektnu dokumentaciju i usluge za izgradnju sportske dvorane Marino Cvetković u iznosu od 3.112.400,00 kn

Upis na Trgovačkom sudu u Rijeci izvršen 06. travnja 2011.g.

Osnovna djelatnost društva, prema NKD-u 2007 je: Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup leasing ), s brojčanom oznakom razrezda: 68.20.

Matični broj poslovnog subjekta (MB):2423987

Osobni identifikacijski broj (OIB): 24313544105

Poslovna banka: Zagrebačka banka d.d. Zagreb, Podružnica Opatija

Broj žiro računa: IBAN HR2323600001102042758

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**ORGANIZACIJA DRUŠTVA**

Društvo je organizirano temeljem Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 28. srpnja 2008.g kojom su uređeni podaci o osnivanju društva, tvrtka i sjedište društva, predmet poslovanja društva, temeljni kapital društva, status društva, ovlaštenja uprave, nadzornog odbora i skupštine društva, vrijeme, trajanje i prestanak društva te raspodjela dobiti.

U prosincu 2010.g društvo je promijenilo sjedište, koje se nalazi na adresi: M. Tita 3 u Opatiji.

***Upravljanje društvom***

*Društvom upravljaju:*

- *Skupština*
- *Nadzorni odbor*
- *Uprava*

**Skupština društva**

Skupštinu društva predstavlja gradonačelnik Grada Opatije, g. Ivo Dujmić

**Nadzorni odbor**

Nadzorni odbor broji 5 članova koje imenuje Skupština društva.

Članovi Nadzornog odbora društva u 2014. g. bili su: Josip Dedić, predsjednik, dr.sc. Emil Priskiće, zamjenik predsjednika, Duško Franković, član, Marijana Šepić Bjelobaba, član, Većeslav Gržinić, član

U 2014.g održane su 3 sjednice na kojima su razmatrani prijedlozi i doneseni zaključci i odluke koje su Izjavom o osnivanju društva i Zakonom, u nadležnosti Nadzornog odbora.

***Uprava društva***

Izjavom o osnivanju društva određeno je da Upravu čini direktor. Odlukom predsjednika Skupštine, ovu funkciju, od 06.07.2009.g obnaša Mladen Sinožić.

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**ORGANIZACIJA DRUŠTVA (nastavak)**

**Unutrašnja organizacija društva**

U društvu, je sukladno postojećoj sistematizaciji radnih mjesta, tijekom 2014.g bilo zaposleno šestoro djelatnika (spremačica, tri domara, voditelj sportskih objekata i direktor), uz napomenu, da je treći domar zaposlen od 15.07.2014. g.

U društvu je na dan **31.12.2014.** g bilo zaposleno ukupno 6 zaposlenika.

*Tablica 1. Broj zaposlenih na dan 31.12.2014.g*

<b>Radno mjesto</b>	<b>Broj radnika</b>	<b>Status</b>	<b>Stručna sprema</b>
Spremačica	1	neodređeno	NKV
Domar	1	neodređeno	SSS
Domar	1	neodređeno	VSS
Domar	1	određeno	SSS
Voditelj sportskih objekata	1	neodređeno	VSS
Direktor	1	neodređeno	VSS

Statusi svih zaposlenika uređeni su sukladno Zakonu o radu, Ugovorima i Aneksom ugovora o radu, potpisanim između Uprave i zaposlenika, dok je status direktora nereguliran i nije usklađen sa Zakonom o radu, obzirom da mu Ugovor o radu koji je zaključen 01.10.2008. g za radno mjesto izvršnog direktora, nije izmijenjen, iako je u međuvremenu, imenovan za direktora društva, izmijenjen Zakon o radu i od 01.01.2014. na snazi nova sistematizacija radnih mjesta s novim koeficijentom za radno mjesto direktora.

Troškovi brutto plaća u 2014. g iznosili su 680.536,00 kn, uz prosječnu netto plaću od 5.668,57 kn.

Pored gore navedenih stalnih zaposlenika, u sportskoj dvorani, po modelu „outsourcinga“ zaposlene su dvije spremačice i jedan zaštitar.

Na sjednici Nadzornog odbora, održanoj u prosincu 2014. g donešena je Odluka da se zbog racionalizacije i ušteda, nakon odlaska u mirovinu voditelja sportskih objekata, na to radno mjesto ne zapošljava novi djelatnik.

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**POSLOVANJE U 2014 . GODINI**

Poslovnu 2014.godinu, u Društvu, obilježili su:

- Okončana situacija ( obračun ) nakon završetka izgradnje sportske dvorane “Marino Cvetković”,
- Problematika zakupa poslovnih prostora u sportskoj dvorani,
- Kadrovska problematika ( višak radnih sati, zapošljavanje trećeg domara ),
- Upravljanje parkiralištem „Gorovo“,
- Prva cjelogodišnja poslovna godina sportske dvorane.

***Okončana situacija ( obračun ) nakon završetka izgradnje sportske dvorane “Marino Cvetković”***

Zapisnik o okončanom obračunu radova s Poslovnom udrugom ( Strabag i Zanatoprema ), potpisan je od svih sudionika izgradnje ( izvođač radova, nadzor, investitor ), 22.04.2014.g, iz kojeg je razvidno da je ukupna vrijednost ugovorenih i naručenih radova iznosila **53.937.503,45 kn** ( osnovni ugovor – 43.726.955,42 kn, Anex br 1 – 290.427,67 kn, Anex br 2 – 9.920.120,36 kn ) a da je izvođaču radova plaćeno **52.324.734,05 kn**, odnosno cca 1,6 mil kn manje od ugovorenog iznosa.

Uzimajući u obzir ukupnu vrijednost ugovorenih i naručenih radova, činjenicu da je izvođaču radova plaćeno cca 1,6 mil kn manje od ugovorenog, kao i da je investitor dobio objekt kakav je i želio, investitor, na kraju mora biti zadovoljan. Bez obzira, na sve probleme i poteškoće, koje su ovaj projekt pratile za vrijeme gradnje.

Kad se iznosu za izvedene i plaćene radove izvođaču radova, pridodaju iznosi za plaćene radove i nabavku opreme koji nisu obuhvaćeni ugovorom s Poslovnom udrugom Strabag i Zanatoprema ( stručni i projektni nadzor, sportska oprema, ugostiteljska oprema, premještanje Komunalca ,i dr. ), u konačnici dolazimo do iznosa od oko 61 mil kn.

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**Okončana situacija ( obračun ) nakon završetka izgradnje sportske dvorane "Marino Cvetković"  
(nastavak)**

**Tablica 2. Troškovi izgradnje sportske dvorane „Marino Cvetković“**

<b>Vrsta troška</b>	<b>Iznos ( neto ) u kn</b>
Izvođač radova ( Poslovna udruga Strabag i Zanatoprema )	52.324.734,05
Stručni nadzor ( Jurcon projekt )	316.443,54
Projektni nadzor ( Coning, Connecto projekt )	103.600,00
Vantroškovnički radovi ( VTR )	2.123.007,33
Ostali troškovi	2.744.806,26
Sportska oprema	1.085.939,00
Sitan inventar ( restoran )	95.051,74
Izmještanje Komunalca	2.274.882,69
<b>Ukupno</b>	<b>61.068.464,61</b>

**Problematika zakupa poslovnih prostora u sportskoj dvorani**

a) Za poslovni prostor predviđen za fitness s teretanom, popratnim wellness sadržajima i caffè barom.

Nakon provedenog javnog natječaja, potpisan je ugovor o zakupu, u trajanju od 5 godina, s društvom Absolutus sport d.o.o., koje je sa svojim aktivnostima započelo 01.02.2014. g.

U prvih 6 mjeseci poslovanja, zakupoprimac nije izvršavao svoje obveze (plaćanje zakupa i režijskih troškova), navodeći i pozivajući se na nedostatke u poslovnom prostoru kao i na obračun el.energije (za grijanje i hlađenje), iako je glavni razlog ovakvog ponašanja bio, nedovoljan broj klijenata, odnosno , očito kriva procjena u kalkulaciji i poslovnom planu, gdje su planirani prihodi bili precijenjeni, dok stvarni prihodi nisu mogli pokriti sve troškove (zakup, režije, osobni dohoci, itd.).

Uprkos brojnim dopisima, opomenama i razgovorima, da se obveze podmire redovnim putem, na kraju se zakupodavac (društvo Opatija 21 ), naplatio iz bankovne garancije, te s danom 01.08.2014. zakupoprimac nije imao nikakvih dugovanja.

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**Problematika zakupa poslovnih prostora u sportskoj dvorani (nastavak)**

U periodu od 01.08. do 31.12.2014.g, zakupoprimac je nastavio s istim ponašanjem kad su njegove obveze u pitanju tj. nije plaćao niti zakup niti režijske troškove, Banka mu više nije htjela izdati bankovnu garanciju, što je rezultiralo, ponovno brojnim dopisivanjima, opomena, sastancima ( uključujući i nekoliko sastanaka s gradonačelnikom te predsjednikom i zamjenikom Nadzornog odbora Opatija 21 ), ali bez nekog značajnijeg efekta ( zakupci su platili samo jedan, manji, dio svojih dospjelih obveza).

Početakom 2015.g nastavljeni su razgovori (u koje su uključeni i odvjetnici sa svake strane), koji su u ožujku rezultirali konačnim dogovorom dviju strana, da bi u travnju te dogovore, odnosno Sporazum o obročnoj oplati duga i zasnivanju založnog prava na pokretnim stvarima ( kojim su regulirane dospjele obveze ) i Sporazum o korištenju poslovnog prostora (kojim su regulirani dijelovi poslovnih prostora koje ja zakupac zadržao, odnosno dio poslovnih prostora koje je zakupac vratio zakupoprimcu, a nakon što je 15.03.2015. prethodni ugovor o zakupu otkazan od strane zakupodavca ), bili potpisani i ovjereni kod javnog bilježnika. Sporazum o korištenju poslovnog prostora vrijedi do raspisivanja novog natječaja.

b) S poslovnim prostorom predviđenim za restoran ( u prizemlju ) i caffe barom na I katu, prema prvotnim planovima (zbog čega je tijekom 2013.g društvo doregistrirano) trebalo je upravljati društvo Opatija 21, no nakon što je vlasnik društva promijenio svoju odluku, raspisan je natječaj o davanju u zakup i tog poslovnog prostora, na koji je pristigla samo jedna ponuda, društva Celeia-Rijeka, s kojim je 25.02.2014. potpisan ugovor o zakupu, a restoran je otvoren 01.03.2014.g.

Zbog slabog prometa, zakupac je s danom 01.11.2014. g otkazao ugovor, ali za razliku od zakupca fitnessa, zakupac restorana je sve svoje obveze uredno i redovito podmirio.

Ovaj poslovni prostor bio je zatvoren sve do 15.05.2015.g, kad je s radom započeo novi zakupac, U.O. Eurogrill (odabran kao najpovoljniji ponuditelj, nakon drugog raspisanog natječaja ).



**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**Kadrovska problematika (višak radnih sati, zapošljavanje trećeg domara )**

Početakom 2014.g ( konkretno od 09.01.2014.), sukladno potpisanom Sporazumu između Grada Opatije i društva Opatija 21 o preuzimanju namještenika ( dva domara i spremačica), broj stalno zaposlenih u društvu povećan je s dvoje na petoro zaposlenika, uz napomenu da su to troje radnika, bili na svojim novim radnim mjestima (u sportskoj dvorani Marino Cvetković) od samog početka, tj. od otvaranja sportske dvorane, da bi 09.01.2014. g i službeno promijenili poslodavca.

Obzirom da je sportska dvorana od ponedjeljka do petka, prijedodne zauzeta od strane srednjih škola, poslijepodne od strane sportskih klubova, a vikendom, ili za održavanje manifestacija ili za odigravanje natjecateljskih utakmica, dva domara su u kratkom razdoblju skupila višak radnih sati, koje nisu mogli iskoristiti (preraspodjeliti), pa se ukazala potreba za zapošljavanjem dodatnog domara, koji je zaposlen od 15.07.2014. g, čime je ovaj problem trajno riješen.

**Upravljanje parkiralištem „Gorovo“**

Odlukom Grada Opatije ( Klasa:340-01/14-01/40, Ur.br.: 2156/01-03-14-1 ) od 30. svibnja 2014.g parkiralište na platou „Gorovo“ dano je na privremeno korištenje društvu Opatija 21, radi organiziranja parkirališta, davanja u zakup i naplatu 70 parkirnih mjesta, čime je Društvo, pored garaže u sportskoj dvorani počelo upravljati i navedenim, otvorenim, parkiralištem.

Na parkiralištu je uveden sustav s ulazno/izlaznim rampama i automatskom naplatom (blagajnom) i 24 satnim videonadzorom, obzirom da je radno vrijeme parkirališta svaki dan od 0-24 h.

Parkiralište je, zbog svoje atraktivne lokacije, Društvu značajno povećalo vlastite prihode, no istovremeno uzrokovalo i velik broj intervencija zbog raznih razloga ( od bezazlenih koje se rješavaju dolaskom zaposlenika iz sportske dvorane, preko tehničkih koje su rješavali dobavljači opreme, pa do jednog pokušaja orobljavanja koje su rješavali policija i osiguravajuće društvo ).

U prosincu 2014.g, gradonačelnik je u dopisu (Klasa: 021-01/14-01/07, ur.br.: 2156/01-03/01-14-2 ) najavio da će Grad Opatija povjeriti društvu u 2015.g naplatu parkirališta kod groblja Opatija i na Črnikovici.

## IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU

## Prva cjelogodišnja poslovna godina sportske dvorane

Protekla, 2014.g bila je prva cjelogodišnja poslovna godina sportske dvorane, na osnovu koje se mogu i donijeti prve ozbiljnije procjene o iskorištenosti, opremljenosti, funkcionalnosti kao i o opravdanosti izgradnje.

U tablici 3 ispod, prikazana je iskorištenost sportske dvorane iz koje je vidljivo da je dvorana od ponedjeljka do petka, skoro u potpunosti iskorištena (od 08.00 do 23.00 sata, s manjim pauzama), dok su vikendi također bili u velikoj mjeri ispunjeni raznim događanjima (sportskim, zabavnim i poslovnim ).

Tablica 3. Zauzetost sportske dvorane po mjesecima (u satima)

Mjesec	Škole	Klubovi	Sportski događaji vikendom	Manifestacije radnim danom	Manifestacije vikendom	Ukupno
Siječanj	151	141	32	30	32	<b>386</b>
Veljača	166	175	98	0	0	<b>439</b>
Ožujak	134	151	42	54	54	<b>435</b>
Travanj	147	157	37	32	10	<b>383</b>
Svibanj	156	183	72	16	0	<b>427</b>
Lipanj	38	118	25	60	72	<b>313</b>
Srpanj	0	40	28	48	16	<b>132</b>
Kolovoz	0	117	50	0	0	<b>167</b>
Rujan	121	184	21	0	0	<b>326</b>
Listopad	187	184	31	0	14	<b>416</b>
Studeni	187	150	41	30	15	<b>423</b>
Prosinac	153	164	54	6	23	<b>400</b>
<b>Ukupno</b>	<b>1.440</b>	<b>1.764</b>	<b>531</b>	<b>276</b>	<b>236</b>	<b>4.247</b>

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**Prva cjelogodišnja poslovna godina sportske dvorane (nastavak)**

Što se opremljenosti i funkcionalnosti tiče, za redovne sportske aktivnosti srednjih škola i sportskih klubova, kao i za najveći broj održanih manifestacija, dvorana je u potpunosti ispunila sve zahtjeve, a nakon što je dodatno ugrađena el. instalacija priključka za dopunsku tehniku stekli su se uvjeti za održavanje i najatraktivnijih, sportskih priredbi, poput FFC Futures koje su zahtjevale vrhunsku produkciju ( „live“ TV prijenosi ).

Od nedostataka i mana, najviše poteškoća zadavali su sunčevi kolektori koji su u periodu od svibnja do kraja rujna proizveli višak tople vode, koju se, u početku, moralo ispuštati u najkritičnijim razdobljima, da bi se potom problem riješio, nabavkom pokrivala za kolektore, čime se „umjetno“ smanjila proizvodnja tople vode. Osim sunčevih kolektora, poremećaje u funkcioniranju, uzrokovale su i grmljavine koje su „izbacivale“ kompletan sustav automatike klimatizacije.

Što se opravdanosti tiče, sportska dvorana je pokazala da je svojim kapacitetima i sadržajima omogućila održavanje i organizaciju manifestacija, poput snimanja emisije Lijepom našom, koncerta klape Intrade, sportskim spektaklima FFC Futures Opatija 1 i 2, utakmice reprezentacija Belgije i Hrvatske u futsalu i posebno Europskim prvenstvom u bridžu, koje se bez ovakve infrastrukture, u Opatiji, ne bi mogle održati.

Na žalost, to se za sportske klubove koje koriste sportsku dvoranu ne bi moglo ustvrditi, bez obzira na primjedbe od strane pojedinih klubova da zbog održavanja drugih, nesportskih, manifestacija, nisu mogli provoditi svoje planirane aktivnosti (treninzi, utakmice ).

Klubovi, u protekloj godini, nisu iskoristili pogodnosti koje im je sportska dvorana, u usporedbi s “balonom” Gorovo omogućila, te je nivo ( rang natjecanja, kvaliteta, i dr. ) u najvećoj mjeri ( s izuzetkom ženskog rukometnog kluba ) ostao isti kao i prije.

**OPATIJA 21 d.o.o.****IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU****RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA RAZDOBLJE 01.01. – 31.12. 2014.g****Prihodi****Tablica 4. Struktura prihoda**

<b>Vrsta prihoda</b>	<b>2013.g</b>	<b>2014.g</b>	<b>2014/2013 (%)</b>
Grad Opatija (mjesečni zakup)	1.685.376	4.800.000	284,80
Parking	61.980	515.528	831,76
Zakup (poslovni prostori)	0	440.706	
Najam dvorane	11.185	158.137	1.413,83
Ostalo	421.000	45.516	10,81
Financijski prihodi	7.749	5.544	71,54
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>2.187.290</b>	<b>5.965.431</b>	<b>272,73</b>

**Rashodi****Tablica 5. Struktura rashoda**

<b>Vrsta rashoda</b>	<b>2013.g</b>	<b>2014.g</b>	<b>Promjena 2014/2013 (%)</b>
Materijalni troškovi	923.164	2.311.493	250,39
Troškovi osoblja	343.916	680.536	197,87
Amortizacija	830.346	2.627.578	316,44
Ostali troškovi	47.536	116.908	245,93
Financijski rashodi	7	1.861.273	
<b>Ukupni rashodi</b>	<b>2.144.969</b>	<b>7.597.788</b>	<b>354,21</b>

**Tablica 6. Materijalni troškovi**

Troškovi sirovina i materijala	1.613.799
Ostali vanjski troškovi	697.694
<b>Ukupno (materijalni troškovi)</b>	<b>2.311.493</b>

U strukturi troškova sirovina i materijala, najveći udio zauzima otpis sitnog inventara ( 981.285 kn ) te el.energija ( 571.688 kn ), dok u strukturi ostalih vanjskih troškova najveći udio otpada na troškove vanjskih usluga ( spremačice – 168.540 kn, zaštitarska služba -154.470 kn ), te na naknade članovima Nadzornog odbora ( 91.600 kn ).

**Tablica 7. Troškovi osoblja**

Neto plaće i nadnice	408.137
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	174.710
Doprinosi na plaće	97.689
<b>Ukupno ( troškovi osoblja )</b>	<b>680.536</b>

## IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU

Tablica 8. Financijski rashodi

Kamate	938.032
Negativne tečajne razlike /i/	923.241
<b>Ukupno ( financijski rashodi )</b>	<b>1.861.273</b>

/i/ Negativne tečajne razlike:

- a) Kredit Zagrebačke banke – 592.048 kn
- b) Kredit Erste&Steiermarkische bank – 331.193

**Poslovni rezultat prije oporezivanja**

Društvo je u obračunskom razdoblju na koje se odnose financijski izvještaji iskazalo sljedeći rezultat prije oporezivanja:

Tablica 9. Utvrđivanje rezultata

Pozicija	2014.g
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>5.965.431</b>
<b>Ukupni rashodi</b>	<b>7.597.788</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>	<b>-1.632.357</b>

**Poslovni rezultat nakon oporezivanja**

U tablici 10. prikazan je Neto gubitak razdoblja, porez na dobit

R.br.	Opis	2014.g
1.	Dobit prije oporezivanja	0
2.	Gubitak prije oporezivanja	1.632.357
3.	Porez na dobit	0
4.	Dobit razdoblja nakon oporezivanja	0
5.	<b>Gubitak razdoblja nakon oporezivanja</b>	<b>-1.632.357</b>

**OPATIJA 21 d.o.o.****IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU****BILANCA****AKTIVA****DUGOTRAJNA IMOVINA****Dugotrajna nematerijalna imovina**

Tablica 11. Dugotrajna nematerijalna imovina

<b>R.br.</b>	<b>Opis</b>	<b>2013. g</b>	<b>2014. g</b>
1	Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, software i ostala prava	720.665	525.819
	<b>Ukupno nematerijalna imovina</b>	<b>720.665</b>	<b>525.819</b>

**Dugotrajna materijalna imovina**

Tablica 12. Dugotrajna materijalna imovina

<b>R.br.</b>	<b>Opis</b>	<b>2013. g</b>	<b>2014. g</b>
1	Zemljište	0	0
2	Građevinski objekti	0	5.638
3	Postrojenja i oprema	421.901	584.036
4	Alati, pogonski inventar i transportna imovina	1.112.839	2.349.145
5	Biološka imovina	49.156	49.156
6	Predujmovi za materijalnu imovinu	273.681	
7	Materijalna imovina u pripremi	8.921.369	1.760.860
8	Ostala materijalna imovina		
9	Ulaganja u nekretnine	86.169.863	90.491.677
	<b>Ukupno materijalna imovina</b>	<b>96.948.809</b>	<b>95.240.512</b>

**KRATKOTRAJNA IMOVINA****Zalihe**

Tablica 12. Struktura zaliha

<b>R.br.</b>	<b>Pozicija</b>	<b>2013. g</b>	<b>2014. g</b>
1	Sirovine i materijal	516.355	224.317
2	Predujmovi za zalihe	348.811	0
	<b>Ukupno zalihe</b>	<b>865.166</b>	<b>224.317</b>

**Kratkotrajna potraživanja**

Tablica 13. Struktura kratkotrajnih potraživanja

<b>R.br.</b>	<b>Pozicija</b>	<b>2013. g</b>	<b>2014. g</b>
1	Potraživanja od kupaca	2.450	161.389
2	Potraživanje od države i drugih institucija	188.131	10.233
	<b>Ukupno kratkotrajna potraživanja</b>	<b>190.581</b>	<b>171.622</b>

U strukturi kratkotrajnih potraživanja najveći udio odnosi se na potraživanja od zakupca fitnessa.

**OPATIJA 21 d.o.o.****IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU****BILANCA (nastavak)****Kratkotrajna financijska imovina**

Tablica 14. Struktura kratkotrajne financijske imovine

R.br.	Opis	2013. g	2014. g
1	Dani zajmovi, depoziti i slično	7.019	28.376
	<b>Ukupno kratkotrajna financijska imovina</b>	<b>7.019</b>	<b>28.376</b>

**Novac na računu i u blagajni**

Na dan sastavljanja financijskih izvještaja novac koje društvo ima na poslovnom računu kod poslovne banke i u blagajni društva iznosi **133.904 kn**.

**PASIVA****Kapital i rezerve**

Ukupni kapital i rezerve društva na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznosi **40.864.496 kn**. Ukupni kapital i rezerve sastoje se od zbroja temeljnog (upisanog) kapitala, kapitalnih rezervi, rezervi iz dobiti, revalorizacijskih rezervi, zadržane dobiti, dobitka poslovne godine, manjinskog interesa koji se umanjuje za preneseni gubitak i gubitak poslovne godine.

**Temeljni upisani kapital**

Na dan sastavljanja financijskih izvještaja temeljni kapital Društva iznosio je **39.319.900 kn**.

**Kapitalne rezerve**

Kapitalne rezerve na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznose **3.124.250 kn**, što predstavlja iznos sufinanciranja ( subvencije ) Grada Opatije, vezano za izgradnju sportske dvorane.

**Zadržana dobit**

Zadržana dobit na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznosi **52.703 kn**.

Tablica 15. Zadržana dobit

R.br.	Opis	2013.g	2014.g
1	Zadržana dobit	19.233	52.703

**Gubitak poslovne godine**

Gubitak poslovne godine na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznosi **1.632.357 kn**

**Dugoročne obveze**

Tablica 16. Struktura i kretanje dugoročnih obveza

R.br.	Pozicija	2013. g	2014. g
1	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	58.166.632	54.938.840
	<b>Ukupno dugoročne obveze</b>	<b>58.166.632</b>	<b>54.938.840</b>

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**Kratkoročne obveze**

Tablica 17. Struktura kratkoročnih obveza

<b>R.br.</b>	<b>Pozicija</b>	<b>2013.g</b>	<b>2014. g</b>
1	Obaveze za predujmove	38.515	24.195
2	Obaveze prema dobavljačima	637.371	161.227
3	Obaveze prema zaposlenicima	18.200	38.940
4	Obaveze za poreze, doprinose i sl. davanja	30.817	132.888
5	Ostale kratkoročne obveze	124.919	168.362
	<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>	<b>849.822</b>	<b>525.612</b>

**Obveze prema dobavljačima**

Kratkoročne obveze prema dobavljačima, odnose se na knjigovodstvene evidencije na dan 31.12.2014. g, koje su tijekom siječnja 2015.g u zadanim rokovima i plaćene

**Obveze prema zaposlenima**

Kratkoročne obveze prema zaposlenima odnose se na neisplaćenu plaću za prosinac 2014. godine.

**Obveze za poreze i doprinose**

Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja, odnose se na obveze plaćanja PDV-a, koje su tijekom siječnja 2015.g, također plaćene.

**Ostale kratkoročne obveze**

Ostale kratkoročne obveze odnose se na obveze plaćanja kamata, na dan 31.12.2014. g, a koje su tijekom siječnja 2015.g, također plaćene



**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU ZA 2014. GODINU**

**ZAKLJUČAK**

Poslovanje Društva u protekloj godini obilježila je prva cjelogodišnja poslovna godina sportske dvorane "Marino Cvetković", početak rada zakupaca poslovnih prostora, čime su svi sadržaji u dvorani stavljeni u funkciju, preuzimanje upravljanja parkirališta na Gorovu, te konačan obračun vezan za izgradnju sportske dvorane, čime je i formalno zaključen i realiziran prvi projekt, koji je društvu, od strane vlasnika i osnivača, Grada Opatije, povjeren.

Za prvu fazu izgradnje (dvorana i garaža ) bilo je potrebno 20 mjeseci, dok je za dodatno uređenje poslovnih prostora, bilo potrebno ukupno 26 mjeseci. Kad se ovome pridoda i vrijeme potrebno za projektiranje (izrada idejnog, glavnog i izvedbenog projekta ), ishođenje potrebnih dozvola ( lokacijska dozvola, potvrda glavnog projekta ), osiguranje financijskih sredstava i izbor izvođača radova i stručnog nadzora, za što je bilo potrebno raspisati javni natječaj, dolazimo do podatka da je od početka (natječaj za izradu idejnog projekta ) do kraja (dobivanje uporabne dozvole za uređenje poslovnih prostora ) prošlo otprilike 3 i pol godine.U usporedbi s rokovima izgradnje sportskih dvorana u bližem okruženju, izgradnja sportske dvorane "Marino Cvetković" spada u red najbrže izgrađenih. Uz napomenu, da se društvo Opatija 21 u izgradnju sportske dvorane, uključilo u veljači 2011.g, u trenutku ishođenja Potvrde glavnog projekta, kad je ovaj projekt iz nadležnosti Grada Opatije, prešao u nadležnost Opatija 21.

Iz financijskih izvješća za 2014. g, razvidno je da je društvo, prvi put od svojeg osnivanja, poslovalo s gubitkom ( - 1.632.357 kn ). Gubitak poslovne godine u iznosu od – 866.025 kn, predviđen je i planiran i Planom poslovanja za 2014.g, usvojen od Nadzornog odbora i Skupštine društva, a razlika između planiranog i u konačnici , ostvarenog gubitka, rezultat je negativnih tečajnih razlika ( kao posljedica ugovorenih kredita u valutnoj klauzuli i nemogućnosti utjecaja na tečaj € ), odnosno sitnog inventara u upotrebi i amortizacije, koja se u svom punom obimu počela obračunavati nakon dostave okončane situacije

Grad Opatija, s godišnjim iznosom od 4,8 mil kn i u protekloj godini, ostao je glavni i najveći „kupac“, dok su prihodi od parkinga ( garaža sportske dvorane i Gorovo ) iznosili oko 515.000 kn, čime su u znatnoj mjeri doprinijeli likvidnosti društva.

Iz Bilance je razvidno, da je društvo najviše opterećeno dugoročnim obvezama (54.938.840 kn) kao posljedica uzimanja dva kredita koje je društvo, putem javne nabave, ugovorilo sa Zagrebačkom (37.000.000,00 kn) i Erste&Steiermarkische bank (22.500.000,00 kn), kako bi realiziralo izgradnju sportske dvorane. Kao i da je bilanca društva opterećena s projektom garažno-poslovnog centra (1.760.860 kn, za koji je ishođena lokacijska dozvola, ali koji nije realiziran. Projekt je od 2011.g u ingerenciji Grada Opatije, no ni Grad Opatija, uprkos trima raspisanim natječajima, još uvijek ga nije uspio realizirati ( prodati ).

Sukladno najavi predsjednika Skupštine, društvo bi se uskoro trebalo pripojiti društvu Parkovi Opatija, koje je također u vlasništvu Grada Opatije.

Izvješće sastavio:

Mladen Sinožić, dipl.ing