# 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:* **2024-03-29**

Image not found or type unknown

*Repository / Repozitorij:*

Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula

zir.nsk.hr

Image not found or type unknown

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 mojega 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 razdobolja (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 m2 | 2 + 2 |
| Apartman 2 | 60 m2 | 2 + 2 |
| Apartman 3 | 50 m2 | 2 + 2 |
| Apartman 4 | 50 m2 | 2 + 2 |
| Apartman 5 | 70 m2 | 4 |
| Apartman 6 | 60 m2 | 2 + 2 |
| Apartman 7 | 50 m2 | 2 + 2 |
| Apartman 8 | 50 m2 | 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.

Priliku 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 Pješčana 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 odlagat 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 ležaljkama 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 trenutnku

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

| | **MJESECI 2017.** | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1. Obrada kredita | | | | | | | | | | | | |
| 2. Odobrenje kredita | | | | | | | | | | | | |
| | **MJESECI 2018.** | | | | | | | | | | | |
| AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 3. Izgradnja i opremanje aparthotela i depandanse | | | | | | | | | | | | |
| | **MJESECI 2019.** | | | | | | | | | | | |
| AKTIVNOSTI/RAZDOBLJE | 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/ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SKUPINA/PERIOD | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | UKUPNO |
| **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 DEPANDANSE** | **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 DEPANDANSE** | **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/ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SKUPINA/PERIOD | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | UKUPNO |
| 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 DEPANDANSE** | **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 APARTHOTELA** | | | | | | | | | |
| 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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%** |

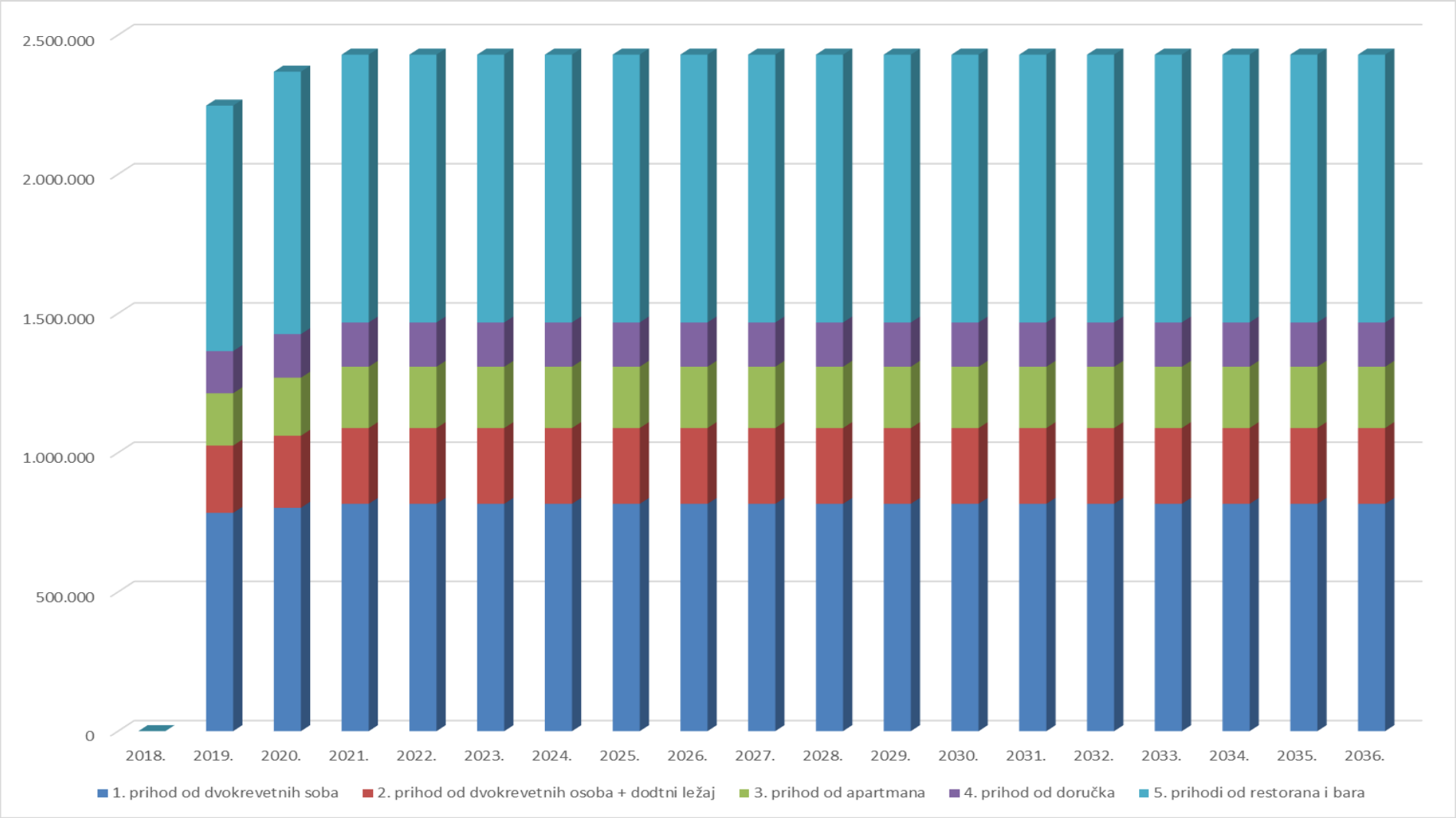
**Izvor:** Izrada autora

**Tablica 14:** Struktura prihoda u vijeku projekta

| STRUKTURA PR./RAZDOBLJA | 2028. | 2029. | 2030. | 2031. | 2032. | 2033. | 2034. | 2035. | 2036. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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 sklono platiti za robu ili uslugu. Općenito, ekonomska analiza vrednuje sve stavke po njihovoj uporabnoj vrijednosti ili njihovom oportunitetnom trošku. Analiza trškova 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 realzirati 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%** |

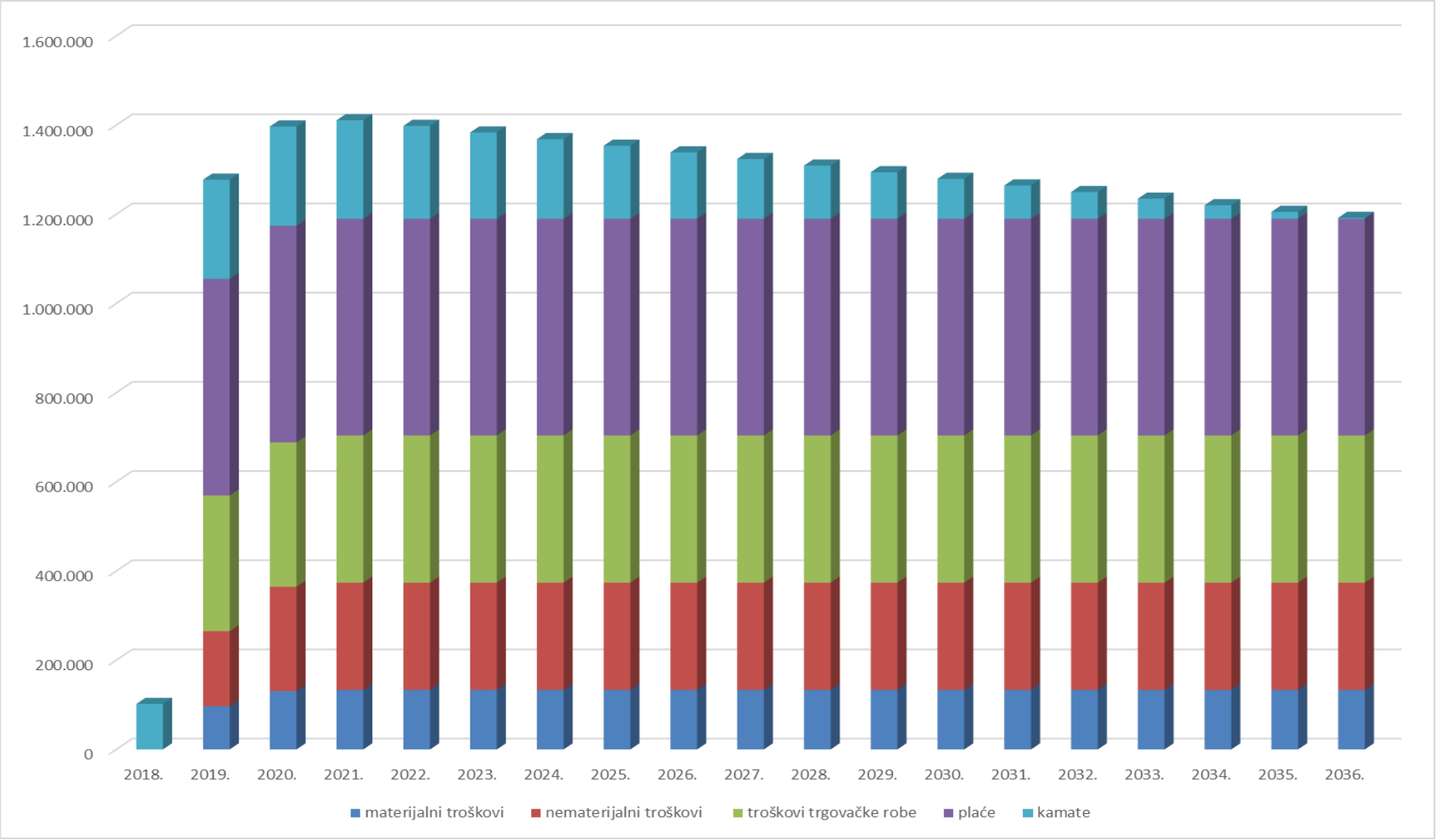
**Izvor:** Izrada autora

**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%** |

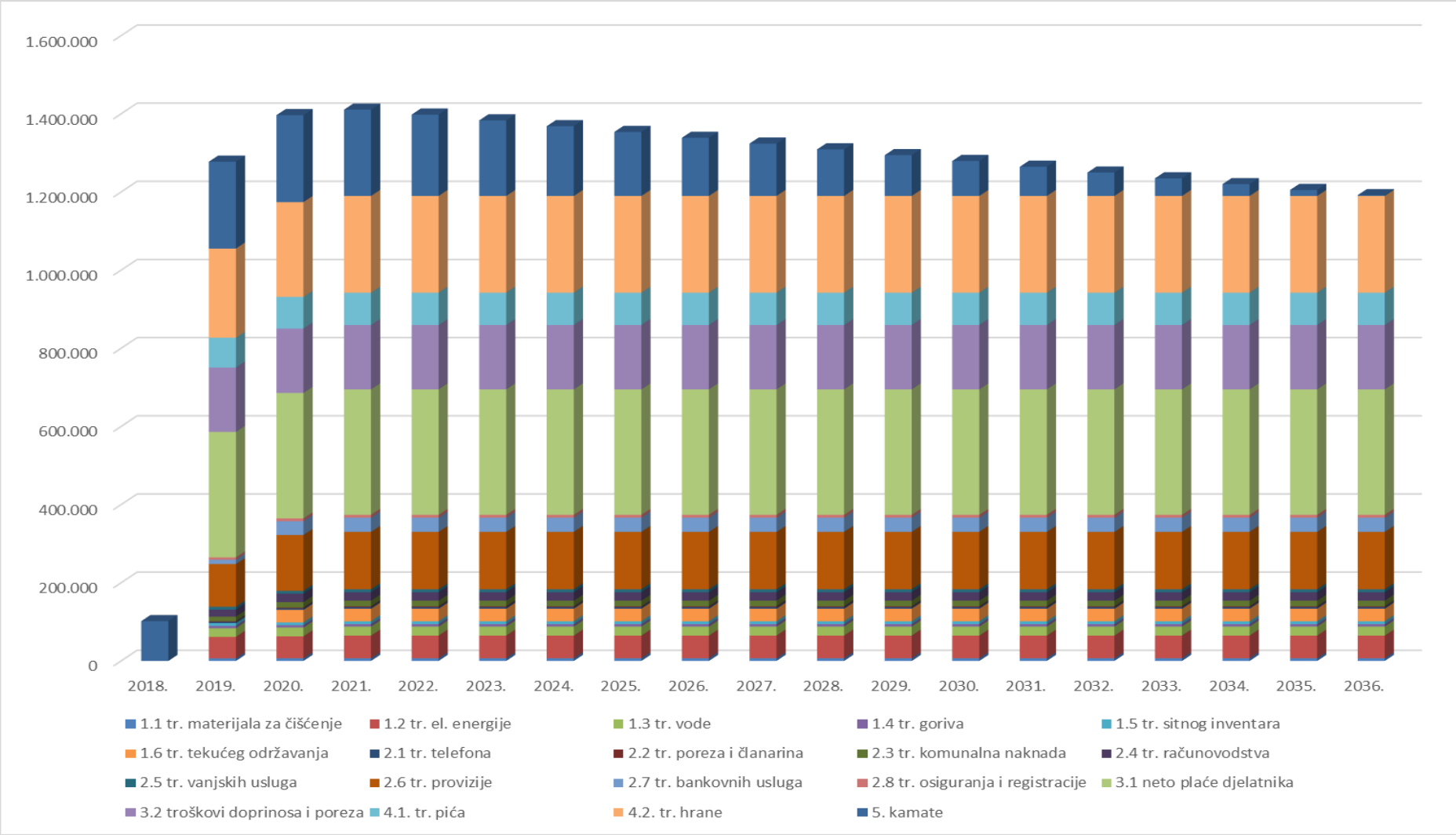
**Izvor:** Izrada autora

**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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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). Otplatom 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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 obznanili 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: I**zrada autora

### *7.2. Dinamička ocjena projekta*

U dinamčkoj 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***

Razdobolje 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 uloženih 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | | | | | |
| 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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PROJEKTNI 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 aparthotelu 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 aparthotela 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 aparthotela 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 okružja 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 pravobitnu 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