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: **2024-03-28**

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%**

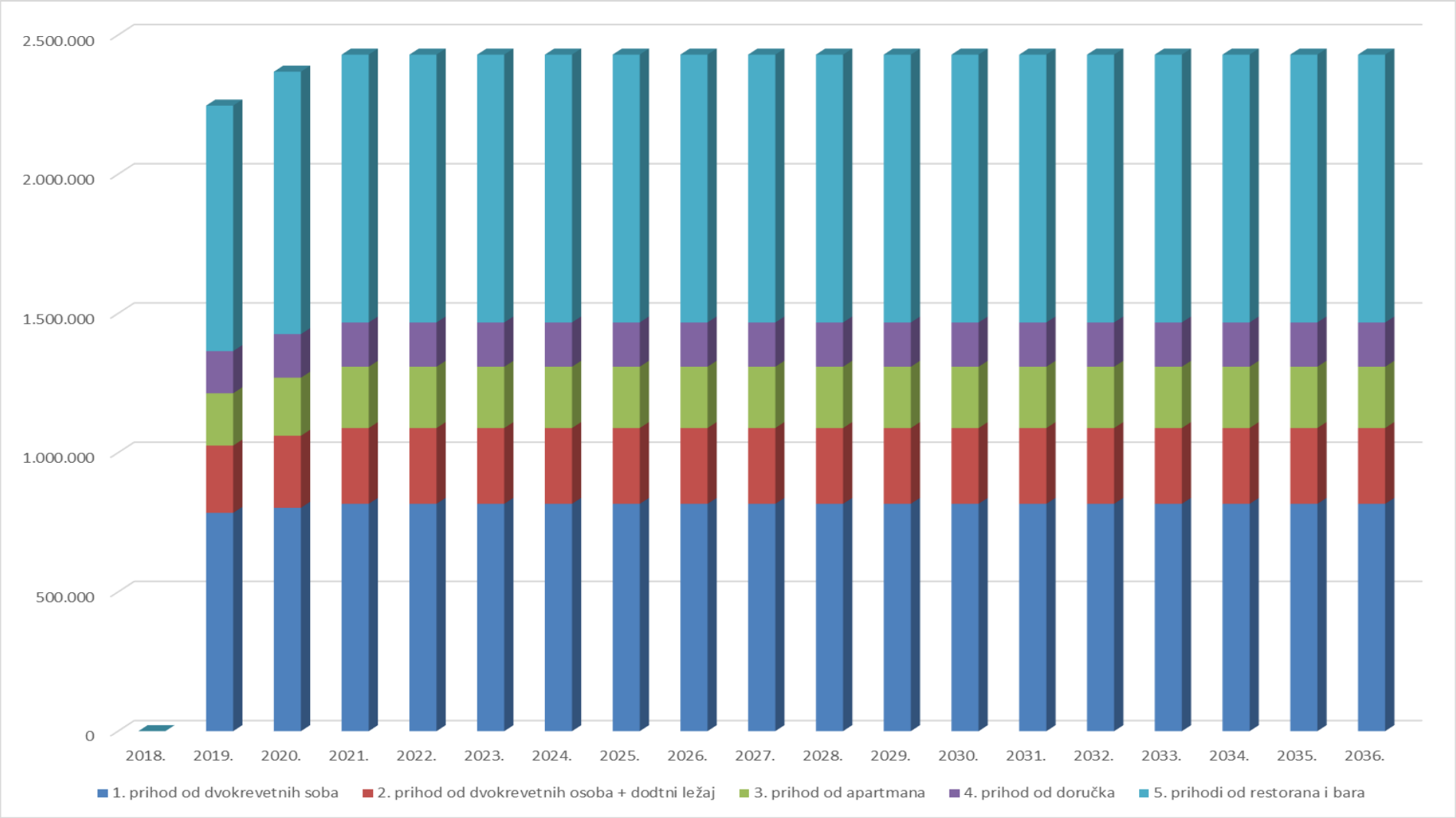
Izvor: Izrada autora

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%**

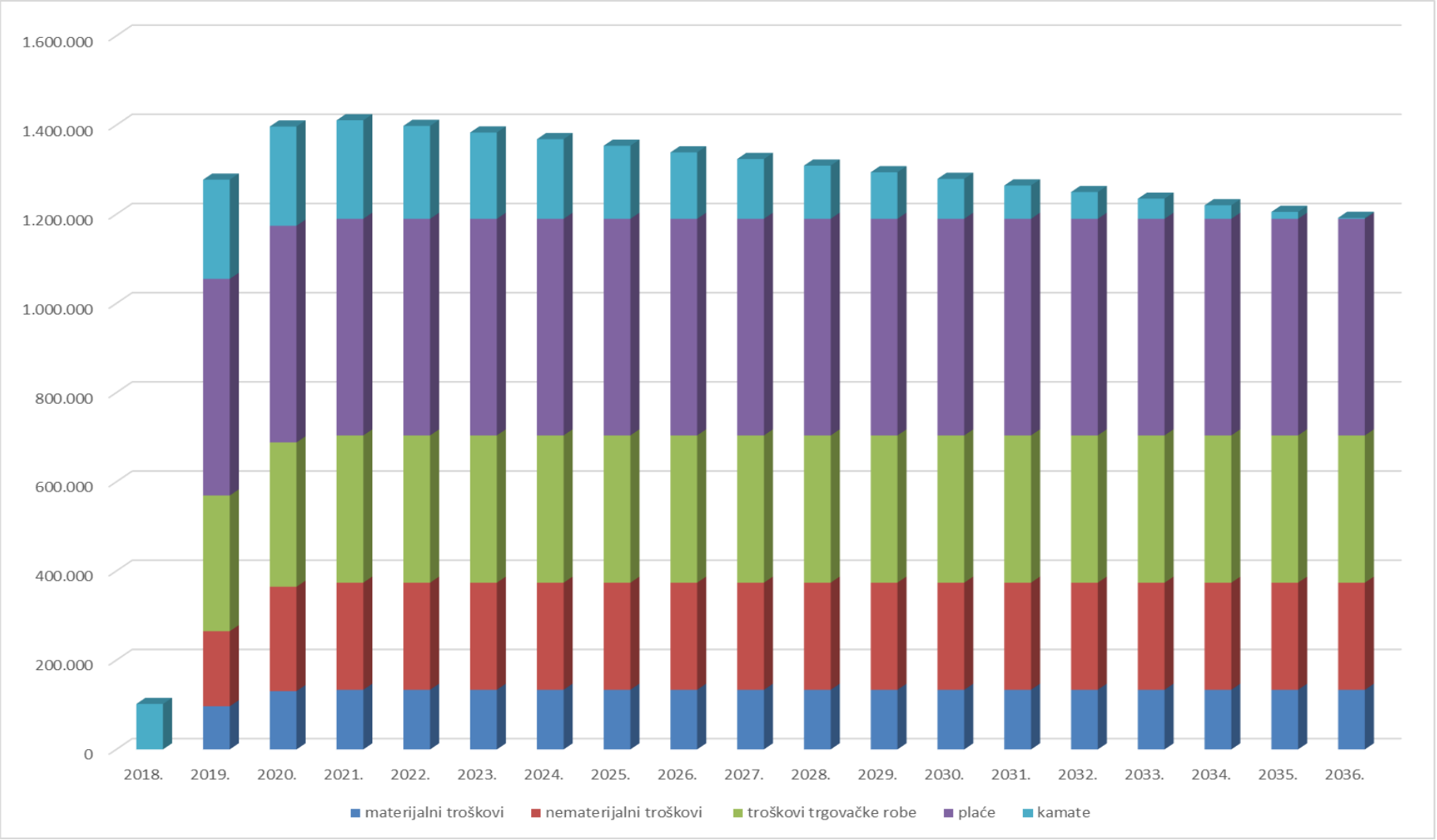
Izvor: Izrada autora

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%**

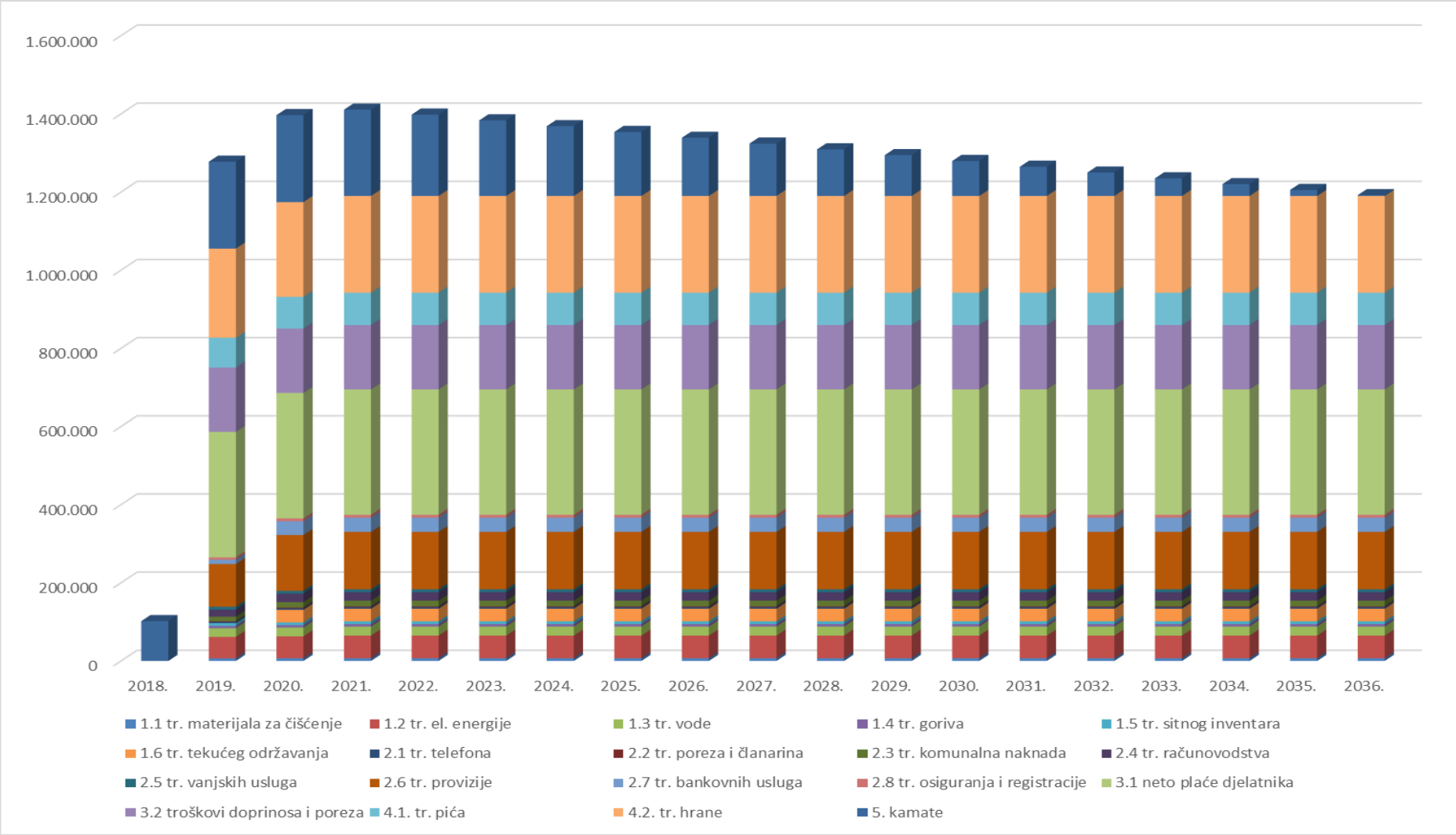
Izvor: Izrada autora

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: Izrada 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