

TRŽNICA d.o.o.
Narodni trg 9
52100 PULA

Izvještaj o poslovanju za 2007. godinu

Svibanj 2008.

Sadržaj

1. Direktor o poslovanju
2. Izvještaji o poslovanju:
 - a. *Izvještaj 1. Imovina*
 - b. *Izvještaj 2. Kapital i obveze*
 - c. *Izvještaj 3. Prihodi i rashodi*
 - d. *Izvještaj 4. Dodatni podaci*
 - e. *Izvještaj 5. Pokazatelji*
3. Komentari uz izvješća o poslovanju
4. Izvještaj o zaposlenicima i plaćama
5. Izvještaj Nadzornog odbora

Direktor o poslovanju

Podloge za izradu izvještaja o poslovanju Društva za 2007. godinu su:

- bilanca na dan 31. prosinca 2007. godine,
- račun dobiti i gubitka za 2007. godinu,
- program rada nove uprave Društva,
- evidencije kojima raspolaže Društvo.

I pored dodatnog kreditnog opterećenja u 2007. godini u iznosu od 264.545,45 kn Društvo je pozitivno poslovalo.

Sredinom svibnja 2007. godine došlo je do promjene Uprave.

Društvo je ostvarilo u 2007. godini:

- ukupan prihod (bez prihoda od ukidanja dugoročnih rezerviranja) u iznosu od 5.995.853,58 kn što je za 0,75% povećanje u odnosu na 2006. godinu,
- ukupne troškove (bez troškova dugoročnih rezerviranja) u iznosu od 4.369.913 kn što je za 2,63% manje u odnosu na 2006. godinu,
- financijske i izvanredne rashode u iznosu od 827.588 kn što je za 13% više u odnosu na 2006.godinu,
- dobit prije oporezivanja u iznosu od 28.353,34 kn,
- dobit nakon oporezivanja u iznosu od 14.007,61 kn.

Navedene rezultate Društvo je ostvarilo s cijenama tržišnih usluga koje se nisu mijenjale od kraja 1997. godine, dok su se režijski troškovi Društva (voda, struja, itd.) višestruko povećavali. Nedostatak likvidnih sredstava u 2007. godini pokrio se naplatom neutuženih potraživanja iz 2006. godine.

U razdoblju od lipnja do kraja godine Društvo je:

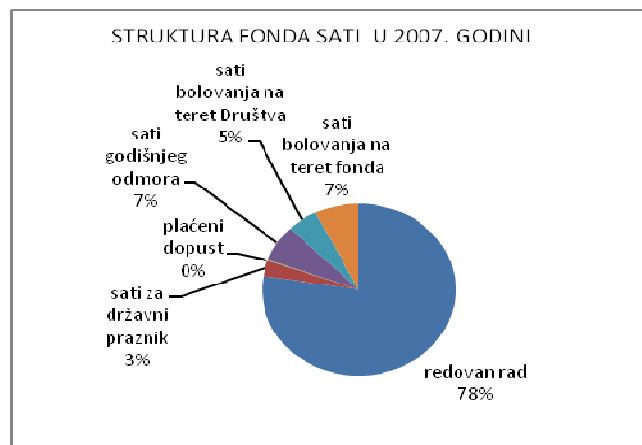
- od cca 870.000,00 kn nenaplaćenih potraživanja od kupaca uspjelo naplatiti cca 700.000,00 kn,
- realiziralo program informatičke edukacije radnika (informatičko znanje bilo je na nezadovoljavajućem nivou),
- zamijenilo staru informatičku opremu,
- nabavilo stroj za čišćenje podnih površina u zgradi tržnice,
- reorganiziralo sakupljanje i odvoz komunalnog otpada,
- organiziralo adekvatno sakupljanje i odvoz animalnog otpada,
- nakon dužeg vremena izvršilo reviziju 1. rezervacija prema novom pravilniku o uvjetima i načinu dodjele rezervacija stolova i štandova na tržnicama.

Isto tako, u istom razdoblju radilo se na pripremi:

- uređenja prostora na tržnici Veruda,

- nabavi i zamjeni starih štandova na tržnici Veruda – predviđena realizacija do 10.06.2008.,
- ugradnje 14 kontrolnih vodomjera u zgradi tržnice (postoji samo jedan vodomjer) kako bi odgovarajućim „ključem“ zakupci plaćali što realnije svoju potrošnju - ugradnja realizirana krajem ožujka 2008.,
- unificiranja naprava (štandova) za prodaju neprehrambene robe na tržnicama. Na tržnici Veruda početkom veljače ove godine već je postavljen jedan štand za neprehrambenu robu, a dok će se preostala tri štanda postaviti do kraja mjeseca lipnja. Isto tako, od sredine mjeseca lipnja planirano je postavljanje na gradskoj otvorenoj tržnici prvih od ukupno 16 štandova za prodaju neprehrambene robe. Dinamika realizacije uvjetovana je od interesa i financijskih mogućnosti postojećih i budućih zakupaca;
- unificiranja suncobrana - predviđena realizacija do sredine lipnja 2008., itd.

Odsutnost radnika s posla zbog bolovanja u 2007. godini iznosi 12%, što je za Društvo veliki problem, odnosno otežava organiziranje posla i održavanje planirane kvalitete upravljanja i održavanja tržnih kapaciteta.



Društvo u narednom razdoblju treba nastojati ubrzati rast prihoda i dobiti te osigurati financijsku stabilnost i to posebno tekuću likvidnost.

Isto tako, potrebno je maksimizirati raspoloživost prostornog kapaciteta tržnice kao i usklađenje strukture i optimiziranje pojedinih kapaciteta u cilju postizanja određene kvalitete koja odgovara današnjem urbanom življenju.

Na daljnji rast i razvoj Društva svakako će utjecati:

- kupovna moć građana - kupaca,
- atraktivnost tržnih kapaciteta sadašnjim i budućim zakupcima,
- konkurencija (supermarketi, trgovački lanci, itd.),
- postojeće stanje poljoprivrede u neposrednoj okolini,
- nedostatak odgovarajućeg institucionalnog okvira, itd.

Direktor
Veljko Mirković, dipl.ing.

Izvještaji o poslovanju

- *Izvještaj 1. Imovina*
- *Izvještaj 2. Kapital i obveze*
- *Izvještaj 3. Prihodi i rashodi*
- *Izvještaj 4. Dodatni podaci*
- *Izvještaj 5. Pokazatelji*

Komentari uz izvještaje o poslovanju

Izvještaj 1. IMOVINA

Ukupna imovina

Imovina Društva većim dijelom obuhvaća kratkotrajnu imovinu čije je smanjenje većim dijelom rezultiralo smanjenjem ukupne imovine za cca 690 tisuća kuna.

Dugotrajna imovina

Dugotrajna imovina Društva sastoji se od materijalne i nematerijalne imovine. Veći dio dugotrajne imovine otpada na građevinske objekte. U 2007. godini dugotrajna imovina neznatno se smanjila kao posljedica amortizacije, dok su poduzete investicije od 66 tisuća kuna financirane iz vlastitih izvora.

Investicije u 2007.godini:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| ▪ nabava klima uređaja | 3.250 kn |
| ▪ nabava printera | 4.873 kn |
| ▪ nabava računala | 17.480 kn |
| ▪ stroj za čišćenje podnih površina | 37.889 kn |
| ▪ ručni pometač | 2.813 kn |

Kratkotrajna imovina

Kratkotrajnu imovinu Društva većim dijelom čine vremenska razgraničenja, te financijska imovina, dok manji dio otpada na novac i potraživanja. U 2007. godini kratkotrajna imovina se smanjila za cca 650 tisuća kuna na što je u najvećem dijelu utjecalo smanjenje potraživanja od kupaca (kao posljedica poboljšanja naplate) i vremenskih razgraničenja, dok su blagi porast zabilježile pozicije Novac i Financijska imovina.

Na poziciji Potraživanja za kredite (zajmove), depozite i kaucije evidentirana je dana pozajmica NK Pula u iznosu od 363.612,32 kn.

Pozicija Ostala financijska imovina sadrži:

1. potraživanja po sudskoj nagodbi za prodajni prostor "U1,T1" po sporazumu o udruživanju - 136.031,94 kn
2. potraživanja za prodajni prostor T-14 po sporazumu o udruživanju - 103.253,74 kn
3. potraživanja za plaćanje po jamstvu "Gradine" - "Uljanik" pri rekonstrukciji zgrade tržnice - 886.208,47 kn
4. potraživanja od ŠKZ "Flacius" - 119.000,32 kn
5. potraživanja za isplaćene naknade bolovanja 57.223,47 kn.

Smanjenje potraživanja od kupaca u odnosu na stanje prošle godine rezultat je poduzetih mjera vezano uz poboljšanje naplate potraživanja od kupaca (redovito praćenje stanja potraživanja, praćenje samog procesa naplate, itd.).

Vremenska razgraničenja

Vremenska razgraničenja čini pozicija Troškovi budućih razdoblja, te je u promatranom razdoblju zabilježeno smanjenje ove pozicije za cca 260 tisuća kuna.

Na navedenoj poziciji evidentiran je plaćeni iznos kazne za PDV poreznoj upravi (temeljem rješenja) koji će se priznati kao trošak u budućim razdobljima.

Izveštaj 2. Kapital i obveze

Kapital

Kapital Društva sastoji se od upisanog kapitala, zadržane dobiti, revalorizacijskih rezervi, i dobiti tekuće godine. Neznatno povećanje kapitala rezultat je ostvarene dobiti.

Dugoročne obveze

U 2007. godini obveze za kredite smanjene su za cca 1,4 milijuna kuna otplaćivanjem glavnice kredita.

U tablici u nastavku dan je pregled kredita.

Pregled dugoročnih kredita	Odobreni iznos (kn)	Datum odobrenja	Rok otplate
1. Kredit za rekonstrukciju zgrade	11.032.999	14.08.2000.	9 godina
2. Kredit za PDV, po rješenju porezne uprave	3.463.914	16.12.2002.	10 godina
3. Kredit za kamate po PDV-u, po rješenju PU	1.644.575	02.07.2006.	5 godina
Ukupno	16.141.488		

Kratkoročne obveze

Kratkoročne obveze uglavnom su sastavljene od vremenskih razgraničenja, obveza prema dobavljačima, zaposlenima, državi (za poreze i doprinose) i ostalih kratkoročnih obveza. U 2007. godini došlo je do povećanja kratkoročnih obveza za cca 690 tisuća kuna prvenstveno zbog povećanja vremenskih razgraničenja u iznosu od cca 770 tisuća kuna.

Smanjene obveze za plaće na dan 31.12.2007. godine rezultat su smanjenja broja zaposlenih.

Vremenska razgraničenja

Povećanje vremenskih razgraničenja odnose se na obračunate troškove, odnosno rezerviranja po pokrenutim sudskim sporovima koje Društvo vodi sa:

- Mladenom Ivančićem (bivšim direktorom Društva) 286.308,33 kn
- Mladenom Pavičevićem (prijšnjim odvjetnikom Društva) 492.834,38 kn
- „Gradine Pula“ d.o.o. u svojstvu izvoditelja radova rekonstrukcije zgrade tržnice 2.466.292,00 kn

Izvještaj 3. Prihodi i rashodi

Prihodi

Gledajući ukupne prihode bez prihoda od ukidanja dugoročnih rezerviranja, u 2007. godini isti su veći za 0,75% u odnosu na 2006.

U 2007. godini promijenjen je način prikazivanja rezerviranja po rizicima za sudske troškove. Do 2006. godine neiskorišteni troškovi za rizike od 1.953.023,17 kn u slijedećoj godini prenosili su se u prihode, dok promjenom načina prikazivanja u 2007. godini prihodovanje u ukupnom iznosu od 2.677.434,03 kn provesti će se ako nastanu stvarni gubici (isplate) ili kad po tužbenom zahtjevu prestanu obveze (ako predmet ne bude riješen na štetu Društva).

Do 2006. godine rezervirano je ukupno 2.677.434,03 kn koje se u 2007. godini nisu prikazale kao prihod.

U 2007. godini u stavci troškova na ime rezerviranja po rizicima izdvojeno je dodatnih 770.000,00 kn te ukupni troškovi rezerviranja na dan 31.12.2007. iznose 3.447.434,03 kn. * *Pogledati komentare aktivnih vremenskih razgraničenja*

Prihodi od pružanja usluga povećani su za cca 220 tisuća kuna.

Od ostalih prihoda značajnije smanjenje zabilježili su financijski prihodi kao rezultat smanjenih prihoda od zateznih kamata te činjenice da u 2007. nisu zabilježeni dobici od prodaje dionica i poslovnih udjela.

Izvanredni prihodi u 2007. godini povećani su za cca 30 tisuća kuna uslijed povećanja pozicija Prihodi od naplaćenih potraživanja otpisanih u prethodnim razdobljima te Ostali izvanredni prihodi.

Troškovi i rashodi

Ukupni poslovni rashodi bez rezerviranja po rizicima u 2007. godini manji su za 2,63% u odnosu na 2006. godinu.

Značajnije promjene pozicija poslovnih rashoda bilježe stavke:

- troškovi osoblja i usluga koje su manje za 5%
- troškovi amortizacije koji su povećani za 30% zbog otpisa nematerijalne imovine (projektna dokumentacija zelene tržnice) i novonabavljenih osnovnih sredstava.

Ukupni financijski rashodi za 2007. godinu smanjili su se za 22% u odnosu na 2006. godinu uglavnom kao posljedica smanjenja troškova kamata po osnovi kredita.

Istovremeno, izvanredni rashodi bilježe povećanje od 78% uslijed povećanja vrijednosnih usklađivanja potraživanja od kupaca i ostalih izvanrednih rashoda.

Rezultat poslovanja

Pozitivan rezultat poslovanja prije svega je rezultat činjenice da je Društvo u stanju iz poslovnih prihoda pokriti poslovne rashode, na što ukazuje ekonomičnost poslovanja koja je veća od 1 i ima pozitivan trend.

Izvještaj 4. Dodatni podaci

Broj zaposlenih

Broj zaposlenih smanjen je sa 25 na 23, što je popraćeno smanjenjem troškova osoblja u 2007. godini.

Raspoloživost kadrova po broju, strukturi stručnog obrazovanja i sposobnosti važan su preduvjet za dobro funkcioniranje tržnice. U Društvu 65% radnika posjeduje obrazovanje od srednje stručne spreme na više što ukazuje na veliki stručni potencijal za obavljanje redovnih poslova.

U toku 2007. g. došlo je do određenih promjena u sistematizaciji radnih mjesta. Ukinuto je radno mjesto voditelja općih poslova koje tijekom 2007. godine nije bilo popunjeno. Nadalje, otvoreno je radno mjesto referenta za analizu poslovanja i marketing, dok će radno mjesto referenta za administrativno-pravne poslove u 2008. godini (radnik je zaključno sa listopadom otišao u mirovinu) ostati nepopunjeno odnosno biti će ukinuto.

Trenutno Društvo ima 23 radnika što je u ovom trenutku više nego što je potrebno, što svakako opterećuje troškove poslovanja. U narednih tri do šest godina pet radnika steći će uvjete za odlazak u mirovinu. Nadalje, radnici na poslovima čišćenja i održavanja prostora tržnice često su na bolovanju.

Tijekom listopada i studenoga 2007. devet radnika prošlo je informatičku edukaciju. Društvo će nastaviti i u 2008.g s odgovarajućim oblicima obrazovanja svojih radnika.

U nastavku dat je tabelarni i grafički prikaz strukture fonda sati u 2007. godini.

mogući sati rada	redovan rad	sati za državni praznik	plaćeni dopust	sati godišnjeg odmora	sati bolovanja na teret Društva	sati bolovanja na teret fonda
50.504	39.145	1.503	70	3.486	2.594	3.707
100%	78%	3%	0%	7%	5%	7%

Investicije i izvori financiranja

Društvo je u 2007. godini investiralo cca 66 tisuća kuna (specificirano pod pozicijom Dugotrajna imovina), i to u cijelosti iz vlastitih izvora financiranja.

Podaci vezani uz djelatnost i fizički podaci o kapacitetima

U 2007. godini u strukturi poslovnih prihoda povećanje je zabilježeno kod prihoda ostvarenih po osnovi dnevnih naplata i po osnovi fakturiranja, dok prihodi od rezervacija po prodajnim mjestima bilježe smanjenje.

U nastavku je dat pregled korištenja tržišnih kapaciteta za 2007. godinu.

R.br.	Vrsta kapaciteta	Korištenje tržišnih kapaciteta		
		Broj	Površina u m	u %
I Zgrada tržnice				
1.	Posl.prostori duž zgrade	17	328,35	100
2.	Mesnice	16	247,93	100
3.	Trgovine	5,5	83,21	68
4.	Ribarnice	6	118,06	100
5.	Stolovi u ribarnici - rezervacije	32	47,28	100
6.	Boksovi za ribu	20	6	100
7.	Unutarnje terase na katu zgrade	7	105,8	100
8.	Vanjske terase na katu zgrade	10	244,24	100
9.	Terase duž zgrade tržnice	3	104,97	100
10.	Skladišni prostori	3	15	100
Ukupno		119,5	1300,84	97
II Zelena tržnica				
1.	Stolovi	97	194	71
2.	Štandovi - povrće	20	144,6	86
3.	Štandovi - spremišta	10		100
4.	Štandovi - cvijeće	16	41	71
5.	Kiosci za jaja	3	18,06	100
6.	Štandovi - neprehrambeni proizvodi	5	45	100
7.	Metalni spremnici	9		100
Ukupno		160	442,66	90
III Paviljoni				
1.	Paviljon	4	128	100
2.	Vanjska terasa	9	322	91
Ukupno		13	450	95
IV Tržnica Veruda				
1.	Štandovi - voće, povrće	18	30	54
2.	Štandovi - voće, povrće-ug.	8	46,94	86
3.	Kiosci	7	76,23	100
4.	Vanjske terase	2	47,03	100
Ukupno		35,00	200,20	85
Ukupno I + II + III + IV		327,50	2.393,70	91

Napomena:

- * prikaz iskorištenosti kapaciteta za zelenu tržnicu pod 1., 2. i 4. je procijenjen jer način prikupljanja i obrade podataka u 2007.g. ne omogućava analitičan izračun iskorištenosti kapaciteta po vrstama.

Izveštaj 5. Pokazatelji

Ocjena poslovanja

Smanjenje prihoda i rashoda po zaposlenom nastalo je uslijed smanjenja prihoda i rashoda koje je nastalo zbog smanjenja pozicija koje se odnose na dugoročna rezerviranja.

Smanjenje likvidnosti Društva ponajprije je posljedica povećanja kratkoročnih obveza i smanjenja kratkotrajne imovine. Ipak, pokazatelji likvidnosti i dalje poprimaju zadovoljavajuće vrijednosti te je likvidnost Društva na odgovarajućoj razini.

Zaduženost Društva gotovo je nepromijenjena, ali je ročna struktura duga izmijenjena tako da su smanjene dugoročne obveze, a povećane kratkoročne i to prvenstveno vremenska razgraničenja.

Pozitivan rezultat poslovanja ogleda se iz pokazatelja ekonomičnosti i profitabilnosti koji poprimaju zadovoljavajuće vrijednosti, što je još kvalitativno nadopunjeno smanjenim trajanjem naplate potraživanja u danima.

Izvještaj o zaposlenicima i plaćama

Opis radnog mjesta	Predviđena kvalifikacija	Broj izvršitelja	Prosječna mjesečna neto plaća*	
			2006.	2007.
Voditelj fin.rač.poslova	VSS	1	7.521,34	7.407,18
Knjig.plaća-saldakonti kupaca i dobavljača	SSS	1	4.839,37	4.623,49
Blagajnik-fakturista	SSS	1	4.898,43	4.756,65
Kontrolor-koordinator	SSS	1	5.197,06	4.932,06
Inkasator	SSS	4	4.701,59	4.404,21
Poslovna tajnica	SSS	1	5.445,55	5.153,70
Referent za odnose sa zakupcima	VSS	1	4.948,20	4.982,15
Financijski knjigovođa-konter	VŠS	1	5.752,38	5.566,99
Tehničar održavanja i zaštite	SSS	1	5.106,89	5.067,15
Vozač	SSS	1	4.908,83	4.786,98
Referent za analizu poslovanja**	VSS	1	0,00	0,00
Čistačica	NKV	3	4.241,71	3.915,78
Čistač	NKV	5	4.068,83	3.860,57
Direktor	VSS	1	12.049,55	12.102,52

Napomene:

* Prosječna mjesečna neto plaća obuhvaća samo oporezivi dohodak.

** Podaci prosječne neto plaće za radno mjesto referenta za analizu poslovanja nisu dostavljeni obzirom je to radno mjesto otvoreno u drugoj polovini 2007. godine. Obzirom da poslove i zadatke navedenog radnog mjesta obnaša bivša direktorica podaci nisu usporedivi jer je ista koristila bolovanje na teret Društva po prosjeku prijašnjeg radnog mjesta.

Izveštaj Nadzornog odbora