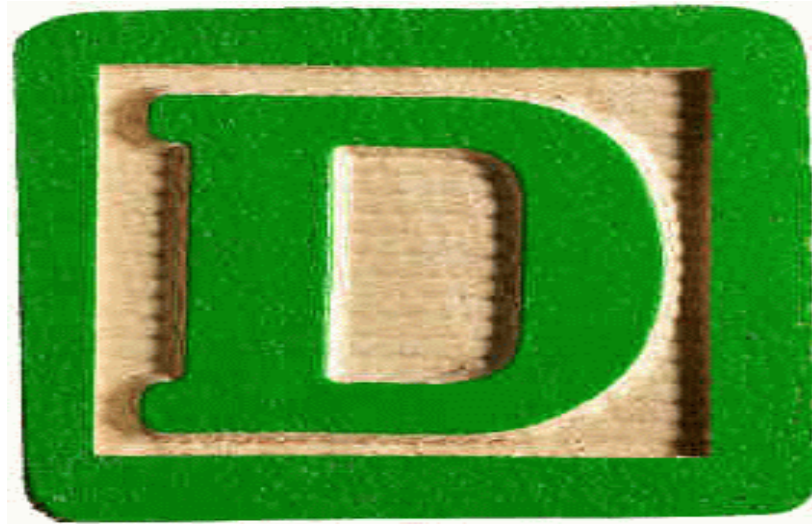


## INVESTICIJSKI ELABORAT



### Projekt Moste-Besnica

---

DOE d.o.o.  
Celovška cesta 13, 1000 LJUBLJANA

Datum: 14.04.2008

**Vsebina**

<b>Naslov</b>	<b>Stran</b>
1 Osnovni podatki o investitorju	1
2 Avtorji elaborata in odgovorne osebe	2
3 Predstavitev projekta	3
4 Kratek povzetek investicijskega elaborata	4
5 Uporabljene hipoteze	5
6 Analiza prodajnega trga	6
7 Pregled začetnih naložb v obratna sredstva	7
8 Vpliv enkratnih izdatkov na stalne stroške in zaloge - mesečno poročil	8
9 Mesečna dinamična kalkulacija	9
10 Letna dinamična kalkulacija po proizvodih	10
11 Obračun davka na dodano vrednost	11
12 Izračun obratnih sredstev za vse proizvode	12
13 Pregled načrtovanih dolgoročnih posojil	13
14 Pregled odplačil načrtovanih dolgoročnih posojil	14
15 Donosnost naložbe	15
16 Prikaz donosov za izračun donosnosti naložbe	16
17 Primerjalna analiza občutljivosti naložbe	17
18 Izkazi uspeha z naložbo	18
19 Izkazi stanja z naložbo	19
20 Gotovinski tok z naložbo	20
21 Pregled prilivov in odlivov z naložbo	21
22 Mesečni pregled prilivov z naložbo	22
23 Mesečni pregled odlivov z naložbo	23
24 Zaključek	24

**Osnovni podatki o investitorju**

<b>Naziv</b>	<b>DOE d.o.o.</b>
Naslov	Celovška cesta 13, 1000 LJUBLJANA
Matična številka	
Davčna številka	12345678
Šifra dejavnosti	
Telefon	01/555 856
Telefon	
Faks	
Banka	
Banka	

<b>Projekt</b>	<b>Projekt Moste-Besnica</b>
Lokacija	Ljubljana
Šifra dejavnosti projekta	
Značaj projekta	Novogradnja

**Lastniška struktura**

Podjetje DOE d.o.o. je v 100% lasti gospoda Žige Pevca, ki je tudi direktor podjetja.

**Dejavnost**

Podjetje DOE d.o.o. svojim strankam nudi vse vrste gradbenih storitev s področja stanovanjskih objektov. Opravljajo celovito paleto gradbeno storitev od izkopa, do strehe nad glavo, prav tako pa opravljajo tudi druge adaptacije, sanacije, montaže ter druge storitve s področja gradbeništva.

**Avtorji elaborata in odgovorne osebe**

**Avtorji**

	<b>Žiga Pevec</b>
Področje	Investitor
Telefon	01 555 856
Delovno mesto.	Direktor DOE d.o.o., Ljubljana

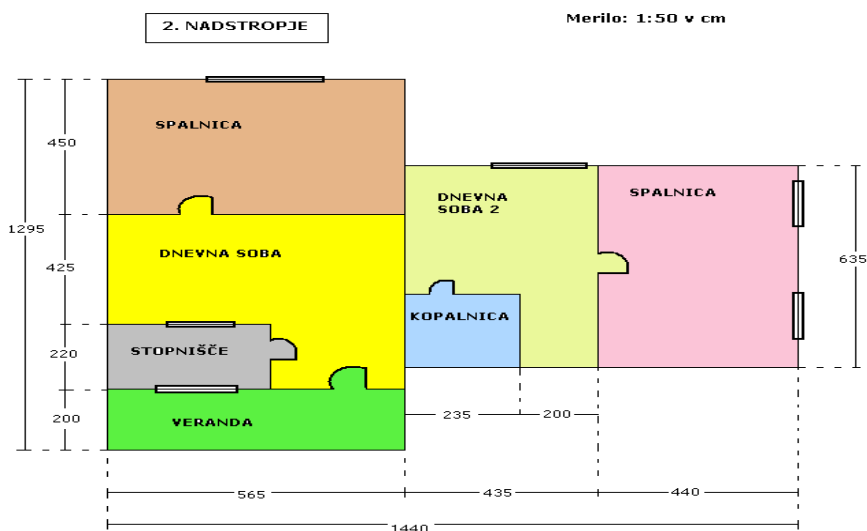
**Odgovorne osebe**

	<b>Žiga Pevec</b>
Področje	Investitor
Telefon	01 555 856
Delovno mesto.	Direktor DOE d.o.o., Ljubljana

## Predstavitev projekta



### PREDSTAVITEV PROJEKTA **STANOVANJSKA SOSESKA NA MOSTE - BESNICA**



#### Splošno

Obravnavana parcela je stavbno zemljišče in leži v poselitvenem območju naselja v Besnici (6km od Zaloga). Območje sodi med necentralna naselja in necentralne zaselke posameznih naselij. Razvoj naselij in zaselkov je omejen na površine v ureditvenih območjih.

Parcela je podolgovate, nepravilne oblike in je v naklonu. Nahaja se na koncu zazidljivega območja. Dostop do parcele je asfaltni. Na sami parceli sta dve cesti (zgoraj in spodaj). Iz zaselka je organiziran avtobusni prevoz za šolarje. Lega J/Z. Električna in voda sta ob parceli. V okolici so individualne stanovanjske gradnje.

Projektu posebno vrednost daje individualna gradnja, naravno okolje in neposredna bližina avtoceste.

#### Zasnova objektov

## Predstavitev projekta

### 1/2.5.1.3. Programska zasnova

Dovoz in vhod do posameznega objekta je urejen z interne dovozne poti, ki poteka vzdolž SZ parcelne meje. Osnoven volumen objekta tvori kvader, katerega v pritličju objame gospodarski objekt, ki združuje shrambo in dve parkirni mesti ter območje vhoda. Daljša stranica poteka po predvideni parcelni meji in se zaključuje z letno kuhinjo.

Zazidalna površina posameznega objekta 130m<sup>2</sup>. Skupna bruto površina znaša 320m<sup>2</sup>. Skupna neto tlorisna površina objekta znaša 128m<sup>2</sup> bivalnih površin.

### 1/2.5.1.4. Konstrukcijska zasnova objekta

Objekt je zasnovan kot klasično grajena stenasta konstrukcija.

#### **Temelji:**

Zunanji temelji osnovnega volumna so pasovni, armirano betonski, enotnega prereza 50/60cm (glej načrt) in izvedeni v betonu MB 20. V nivoju dna temeljev se izvede drenažo.

Temeljenje gospodarskega objekta se izvede na vodnjakih (betonska cev premera 80cm zalita z betonom), katerih dno mora seči do tal ustrezne zbitosti. Na vodnjake se izvede pasovni temelj enotnega prereza 50/60, ki je pod zidom, ki meji na drugo parcelo asimetričen.

Temelji jeklene konstrukcije latnika so pasovni enotnega prereza 40/60cm in so povezani s temelji gospodarskega objekta. Temelji vkopanega zidu, ki obdaja atrij so enotnega prereza 50/60cm in se stopničasto dvigajo.

Temelji, ki nosijo zidove terasasto vzpenjajočih se gredic so enotnega prereza 40/60cm (samo pri dveh izvedbah objekta A) Za temelje se na dnu gradbene jame postavi obojestranski lesen opaž. Na dno opaža se najprej razgrne podložni beton MB 10, debeline 7cm, postavi potrebna armatura in zalije z betonom MB 20. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi.

Vsi temelji objekta so izvedeni v enem nivoju in so enotne višine 60cm.

Minimalna globina spodnjega robu temeljev sega pod mejo zmrzovanja tal.

Izvede se drenažo temeljev s PVC cevmi ustreznega premera.

Zgornji rob temeljev je fino zalikan za kasnejšo izdelavo hidroizolacije. (glej statični izračun in armaturni načrt!)

#### **Zidovi:**

Zunanji kletni zidovi pod terenom bodo armiranobetonski d=25cm (vodotesni), ustrezno hidroizolirani in termo izolirani z XPS izolacijo.

Zidovi nad terenom bodo pozidani s termo opeko d=29cm in toplotno izolirani s 10cm slojem kamene volne in ometani. Vertikalne in horizontalne AB se zalije na mestu.

Notranji nosilni zid v kleti, pritličju in nadstropju je iz opeke d=19cm, ki se jo ojači z dvema AB slopoma dim 20/60cm.

Predelne stene v kleti in nadstropju so zidane z opeko d=12cm. Predelne stene v nadstropju in stena ob stopnišču so mavčno kartonske, kar omogoča večjo fleksibilnost tlorisa.

Zidovi gospodarskega objekta so AB d=20cm.

Vse vezi, nosilci, stebri in preklade bodo iz armiranega betona MB 30, ustreznih dimenzij in toplotno izolirani. (glej statični izračun in armaturni načrt!)

#### **Strop:**

Medetažni konstrukciji bosta AB travetna plošča izvedena iz betona MB 25, debeline 20 cm.

Vse vezi, nosilci, stebri in preklade bodo iz armiranega betona, ustreznih dimenzij in toplotno izolirani. (glej statični izračun in armaturni načrt!)

Strop nad nadstropjem je izveden kot lahek nepohoden spuščeni strop iz mavčno kartonskih plošč, na katere se položi parno zaporo in toplotno izolacijo d=20cm. V stropu se izvede luknjo, ki omogoča prek strešnega okna dostop do strehe.

#### **Streha:**

Streha je AB MB 30d=15cm, z slemenskim nosilcem 100/35cm. Sleme poteka vzdolžno. Nosilna konstrukcija strehe je asimetrična.

Na sekundarno kritino se s posebnim purpenom prilepi korce, oziroma pritrdi na lesene letve.

Napušč je AB in sega 25cm stran od opečnega zidu. Napušč se izvede le vzdolž daljše stranice objekta.

Obroba strešne kritine, kakor tudi obroba preboja za dimnik in ventilacijskih cevi, se izdelava iz pločevine debeline 0,65 mm. Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode in vertikalne odtočne cevi  $\varnothing 100$  so prav tako iz bakrene pločevine debeline 0,65 mm.

Streha nad gospodarskim objektom je lesena z blagim naklonom proti najdaljši strani. Dimenzija špirovcev je 16/20. Daljši špirovci so položeni na AB zid, krajši (ob vходу) so vpeti v zid stanovanjskega objekta. Ležišča na kapu so iz Je pločevine, ki se jo sidra v AB zid. Na špirovce se položi lesen opaž, nanj se nalepi sekundarno kritino. Čela špirovcev se obje z lesenimi deskami in zaščiti s pločevino.

## Predstavitev projekta

Za kritino se uporabi pločevino  $d=0.65\text{mm}$ .

Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode in vertikalne odtočne cevi  $\varnothing 100$  so iz pločevine debeline  $0,65\text{ mm}$ .

### **Stopnice:**

Notranje stopnice: Nosilna AB plošča stopnic je debela  $18\text{cm}$ , MB 25. Armatura je sidrana v temelj stopnic in v AB nosilec v plošči (glej statični račun in armaturni načrt).

Višina enoramnega enojno zavitega stopnišča znaša iz kleti v pritličje  $15\text{x}0.1875\text{m}$ . Globina nastopne ploskve znaša po hojnici  $28\text{cm}$ . Stopnice so obložene s keramiko.

Višina enoramnega enojno zavitega stopnišča znaša iz pritličja v nadstropje je  $16\text{x}0.1875\text{m}$ . Globina nastopne ploskve znaša po hojnici  $28\text{cm}$ . Čela in nastopne ploskve so obložene z lesom javorja  $d=3\text{cm}$ .

Držalo za roke je leseno na kovinskih konzolah.

Zunanje stopnice po terenu: nosilna AB plošča stopnic je debela  $12\text{cm}$ , MB 25. Armatura je sidrana v temelj in v AB zid.

Višina enoramnih stopnic znaša  $9\text{x}0.20\text{m}$ , globina pa  $9\text{x}0.30\text{m}$ .

### **1/2.5.1.5. Obdelava (tlaki, fasada, stene, stropovi, vrata in okna)**

#### **TLAKI**

Klet:

Med temelji se izdelata nasutje iz drobljenca večjih frakcij  $\varnothing 30\text{ mm}$  in več v debelini do  $20\text{cm}$ . Na nasutje se razgrne gradbeno folijo in zalije talno ploščo beton MB 20 v debelini  $12\text{ cm}$ , tako da je zgornji rob poravnan z vrhom temeljev.

Armatura talne plošče je opisana v načrtu gradbenih konstrukcij. Talna plošča se zalika s cementno malto, da se pripravi podlaga za polaganje H.I. iz varilnih bitumenskih trakov. Preko se položi  $8\text{cm}$  XPS izolacije in  $6\text{cm}$  estriha. Cementni tlak se finalno obdela glede na zaključni tlak (keramika).

Pritličje:

Na izvedeno medetažno konstrukcijo se položijo plošče zvočne izolacije  $3\text{cm}$ . Preko zvočne izolacije se razgrne PVC folija in izvede plavajoči cementni estrih debeline  $6\text{cm}$ . Cementni tlak se finalno obdela glede na zaključni tlak v prostoru.

Povsod razen v dnevni sobi in delovni sobi, kjer je parket, se položi keramika.

Nadstropje:

Na izvedeno medetažno konstrukcijo se položijo plošče zvočne izolacije  $3\text{cm}$ . Preko zvočne izolacije se razgrne PVC folija in izvede plavajoči cementni estrih debeline  $6\text{cm}$ . Cementni tlak se finalno obdela glede na zaključni tlak v prostoru.

Povsod razen v kopalnici, kjer je keramika, se položi parket.

#### **FASADA**

Na stanovanjskem objektu se izvede se kompaktno fasado. Na zunanji zid nad terenom se s lepilom in pritrdilnimi sidri pritrdi sloj izolacije ( $10\text{cm}$ ). Sledi armirna mrežica na katero se položi osnovni premaz. Osnovnemu premazu sledi zaključni sloj v svetlih tonih.

Na gospodarskem poslopiju se AB konstrukcijo pokita, zbrusi in poslika v barvah po izboru projektanta.

Del zidu se obloži z bunjo. Širina fug max.  $4\text{mm}$ .

#### **OBDELAVA STEN**

V kleti, pritličju in nadstropju se na opečnih stenah izdelata grobi in fini omet v podaljšani malti, na predhodnem cementnem obrizgu sten. Ometane stene se poslikajo s poldisperzijsko barvo (1x osnovni in 2x končni premaz). Keramične stenske ploščice kopalnic se lepijo z lepilom na fini omet.

Mavčno-kartonske stene: po montaži plošč se vsi stiki bandažirajo z mrežico, zakitajo in stiki zgladijo, na poškodovanih delih se plošče še pokrpajo. Stene se nato impregnirajo in poslikajo s poldisperzijsko barvo (1x osnovni in 2x končni premaz).

#### **STROPOVI**

Na AB travetni plošči se izdelata grobi in fini omet v podaljšani malti, na predhodnem cementnem obrizgu sten. Ometane stene se poslikajo s poldisperzijsko barvo (1x osnovni in 2x končni premaz).

Mavčno kartonski strop nad nadstropjem: po montaži plošč se vsi stiki bandažirajo z mrežico, zakitajo in stiki zgladijo, na poškodovanih delih se plošče še pokrpajo. Stene se nato impregnirajo in poslikajo s poldisperzijsko barvo (1x osnovni in 2x končni premaz).

#### **OKNA IN VRATA**

Izbor zunanjih vrat in oken je predmet projekta za izvedbo.

Zasteklitev vratnih in okenskih odprtij je s termopan steklom debeline  $4/46/4$ , zvočne izolativnosti  $U_v=32\text{dB}$  in toplotne prehodnosti  $U_f=1,1\text{W/m}^2\text{K}$

Notranja vrata imajo plohist podboj pritjen na predhodno vzdani slepi podboj. Zidarska višina vseh vrat je  $215\text{cm}$ , svetla višina vratnega krila pa  $210\text{cm}$ . Vratna krila imajo sredico iz perforirane iverne plošče, prevlečeno z javojevim furnirjem. Kljuka iz aluminija barve jekla.

## Predstavitev projekta

Notranja drsna vrata s podbojem pred steno, dveh širin (vhodna veža in stopnišče za v klet). Višina vratnega krila in izbor materiala se določi v projektu za izvedbo.

Notranje okenske police so lesene ali iz vodoodporne iveke, debeline 24 mm opleskane z lazurnim premazom, zunanje so ALU..

Okenske odprtine se odpirajo klasično in na ventus, ponekod z vmesnimi polji fiksne zasteklitve. Balkonsko okno v dnevni sobi, v kopalnici in francoska okna v spalnem delu imajo zaščitno balkonsko ograjo iz Je palic. Za zatemnitev in senčenje so predvidena Alu rolete v omarici Puro XR.

Vrata v kotlovnico so EI 30.

Zunanja shramba v gospodarskem objektu ima dvoje vrat, večja drsna vrata iz lesenih letov na ustrezni podkonstrukciji.

Vrata so del stene, ki zapira shrambo. Iz shrambe pa je mogoč še prehod prek lesenih enokrilih vrat na JE podkonstrukciji do letnega vrta.

### **DIMNIKI IN PREZRAČEVANJE**

Dimnik dnevnega kamina je enojni, tipski Schiedel dimnik s tuljavo  $\varnothing 20\text{cm}$ . Dimnik Kurilnice je enojni tipski Schiedel dimnik z ventilacijo

Zunanji obod je zidan v podaljšanii malti, notranja tuljava v šamotni malti. Stiki plašča in tuljave morajo biti zamaknjeni za 1 višine elementa in izolirani s trakovi iz mineralne volne. Dimnik je dilatiran po vsej višini in obodu plašča. Širina izolacije je min. 2 cm, zapolnjena s trdo izolacijo Styrodur. Nad streho se plašč izolira in zaščiti s tipsko Schiedel oblogo.

Vsi prostori imajo možnost naravnega prezračevanja.

Prisilno prezračevanje se izvede v kuhinji (napa), vseh sanitarnih prostorih, kurilnici in v prostoru, ki je predviden za savno. Izvede se s PVC cevmi  $\varnothing 150$  za kuhinjo in  $\varnothing 100$  za ostale prostore.

Preboj se na strehi zaščiti s tipsko pločevinasto kapo. Predvideno je prezračevanje vmesnega prostora med streho in spušenim stropom s preboji  $3x\varnothing 150$  na obeh krajših stranicah objekta

### **HIDROIZOLACIJA**

Hidroizolacija temeljev in tlakov pritličja se izdelava iz varilnih bitumenskih trakov v eni plasti. Trakovi se v prečni smeri prekrivajo min. 10 cm in v vzdolžni smeri min. 30 cm. Pred in med polaganjem toplotne izolacije mora biti hidroizolacija primerno zaščiten.

Vertikalna hidroizolacija temeljev in obodnih zidov v pritličju, ki so zasuti z zemljo se izdelava na izravnani beton v dveh plasteh z bitumenskimi varilnimi trakovi. Stiki posameznih plasti se ne smejo prekrivati. Da se hidroizolacija med zasipanjem ne poškoduje, se zaščiti z XPS izolacijo.

#### **1/2.5.1.6. Instalacije**

Električne inštalacije in električna oprema ter strojne inštalacije in strojna oprema v objektu so obdelane v posebnih načrtih, ki so sestavni del tega projekta.

#### **1/2.5.1.7. Kanalizacija**

Fekalna kanalizacija:

Fekalne odplake se preko hišne kanalizacije vodijo do male čistilne naprave, ki se nahaja na spodnjem atrijskem dvorišču. Prečiščene vode se iz male čistilne naprave vodi v ponikovalnico. V zunanjem zidu objekta je potrebno predvideti cev  $\varnothing 150$  za odvod smradu, ki se jo spelje na streho objekta. Za delovanje Male čistilne naprave je potrebno predvideti električni priključek.

Glavne vertikalne cevi kanalizacije so PVC  $\varnothing 100$  vzdane v nosilne zidove. Horizontalni razvod kanalizacijske mreže so prav tako PVC ustreznih premerov (za sifon, umivalnik, pomivalno korito) položene v pod v naklonu 1% do glavnih vertikalnih cevi. Cevi se postavijo v beton debeline min. 10 cm. V notranjosti se na dnu izdelajo kinete (1/2 premera PVC cevi).

Horizontalni vodi v kleti se zberejo v revizijskem jašku v notranjosti objekta in se nato vodijo prek glavnega hišnega kanala (PVC cev  $\varnothing 150$  v naklonu 0.5% položena na podložni beton debeline 8cm). do male čistilne naprave. Na horizontalni vod se priključi še vertikalni vod.

Cev – jašek se obbetonira še zlasti pazljivo na stiku betonske in PVC cevi.

Meteorna kanalizacija:

Meteorne vode s strešin in nepokrite terase se preko tipskih PVC peskolovov, revizijskega jaška vodijo v zbiralnik deževnice, ki se izvede ob SV fasadi objekta. Meteorne vode z gospodarskega dvorišča in dostopne poti se prek maščobolovilcev vodijo ponikovalnico.

## Kratek povzetek investicijskega elaborata

### Pogoji poslovanja

Davčna stopnja %	22,000
Davčna olajšava %	0,000
Dnevi vezave za plače	30
Začetek projekcije	31.12.2007
Dolžina projekcije	24
Obrestna mera za krat. fin. naložbe	3,500
Obrestna mera za dolg. fin. naložbe	0,000
Obrestna mera za krat. kredite	6,000

### Struktura naložbe in struktura financiranja

NALOŽBE	ZNESEK	%
Naložbe v osnovna sredstva	0	0,000
Naložbe v obratna sredstva	1.387.000	100,000
<b>Skupaj naložbe</b>	<b>1.387.000</b>	<b>100,000</b>
VIRI FINANCIRANJA	ZNESEK	%
Lastna sredstva	-103.000	-7,426
Vložek kapitala	0	0,000
Posojila	1.490.000	107,426
Subvencije	0	0,000
	0	0,000
<b>Skupaj viri financiranja</b>	<b>1.387.000</b>	<b>100,000</b>

### Donosnost naložbe

Diskontna stopnja %	10,000
Neto sedanja vrednost	651.150
Doba vračila v mesecih	22,0
Doba vračila v letih	1,8
Interna stopnja donosa	58,154

### Temeljni cilj naložbe

Temeljni cilj naložbe je izgradnja stanovanjske soseske v Mostah. Natančnejša lokacija soseske je v kraju Besnica pri Mostah. Načrtovana je gradnja 10 stanovanjskih hiš na področju 3.500 kvadratnih metrov s parkirnimi površinami. Stanovanjska površina hiš bi bila približno 130 kvadratnih metrov.

### Financiranje

Financiranje naložbe je za obratna sredstva.

Vsi zneski v poslovnem načrtu so v □.

## Uporabljene hipoteze

### VREDNOTENJE PROJEKTA SOSESKA NA HRIBU

#### 1.0 Izhodišče:

Za vrednotenje projekta so privzeti vsi stroški, ki so na dan vrednotenja poznani ali pa jih je mogoče predvideti ter določiti/oceniti njihovo višino dovolj natančno. Morebitna odstopanja od predvidenega ne vplivajo bistveno na vrednotenje.

#### 2.0 Elementi vrednotenja:

- 2.1. strošek zemljišča z dokončnim gradbenim dovoljenjem
- 2.2. strošek izdelave projektne dokumentacije
- 2.3. stroški soglasij in prispevkov
- 2.4. stroški izgradnje objekta
- 2.5. stroški nadzora
- 2.6. stroški prodaje
- 2.7. strošek izvedbe vknjižbe v ZK
- 2.8. drugi investitorski stroški
- 2.9. dobiček

#### 2.1 Strošek zemljišča (Sz):

Privzeta je vrednost zemljišča, ki danes predstavlja normalno tržno vrednost.

Površina: 3.500 m<sup>2</sup>  
 Cena: 90,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Vrednost = 300.000,00 EUR

Površina zemljišča je približno 3.500 m<sup>2</sup>. Pričakujemo, da bomo zemljišče kljub prvotni vrednosti 315.000 € (3500 x 90 €/m<sup>2</sup>) lahko kupili za 300.000 €.

#### 2.2 Strošek izdelave projektne dokumentacije (Sp):

Privzeti so stroški izdelave lokacijske dokumentacije, PGD, PZI in PID ter prodajnega gradiva za objekte. Vrednost predstavlja ocenjeno vrednost za izdelavo vse navedene dokumentacije.

Vrednost = 100.000,00 EUR

#### 2.3 Stroški soglasij in prispevkov (Ss):

Privzeti so stroški in ocene za izdajo soglasij, prispevkov in plačila odškodnin. Komunalni prispevek je ocenjen v višini 20 EUR/m<sup>2</sup> uporabne površine (1.280 m<sup>2</sup>). Ostali stroški pa so privzeti v pavšalnem znesku 30.000,00 EUR.

$Ss = 1.280 \text{ m}^2 \times 20 \text{ EUR/m}^2 + 30.000,00 \text{ EUR}$   
 Vrednost = 55.600,00 EUR

#### 2.4 Stroški izgradnje (Sg):

Stroški izgradnje predstavljajo seštevek ocenjenih vrednosti za posamezne sklope, glej prilogo v nadaljevanju. Ocena je narejena na osnovi podatkov že zgrajenih in primerljivih objektov ter izdelanih ponudb.

Za uporabne površine : 1.024.000,00 EUR (800 EUR/m<sup>2</sup>)  
 za parkirne površine+ZU : 180.000,00 EUR (200 EUR/m<sup>2</sup>)  
 SKUPAJ 1.204.000,00 EUR

Navedena skupna vrednost temelji na izračunih polne lastne cene, v katerih je vkalkulirano 18 % stroškov delovne sile in 15 % razlike v ceni za splošne stroške. V izračunih smo stroške delovne sile prikazali ločeno in sicer od dneva nakupa zemljišča do konca projekcije. Stroške materiala in storitev pa prikazujemo kot izdatke glede na načrtovane termine nastanka teh izdatkov in kot stroške v obdobju prodaje v vrednosti 757.368.00 EUR.

#### 2.5 Strošek nadzora (SN):

## Uporabljene hipoteze

Strošek nadzora naj bi znašal do 3% glede na vrednost pod točko 2.4 (SG). Privzeta je vrednost po sklenjeni pogodbi.

Vrednost = 33.912,00 EUR

### 2.6 Strošek prodaje

Strošek prodaje je ocenjen od prodajne vrednosti projekta, (prodajna cena - Pc 1.280,00 m<sup>2</sup> x 2.100,00 EUR/m<sup>2</sup> = 2.688.000,00 EUR ) v procentih, ki naj ne bi presegali vrednosti enega procenta (1 %) od Pc. Zajeti so stroški oglaševanja, reklamnega gradiva in stroški priprave pogodb in overovitve pogodb pri notarju.

Vrednost = 26.880,00 EUR

### 2.7 Stroški izvedbe vknjižbe v ZK

Predvidena poraba sredstev vključuje geodetske meritve, parcelacijo in pripravo vloge. Vrednost je ocenjena.

Vrednost = 15.000,00 EUR

### 2.8 Drugi investitorski stroški

Ocenjena vrednost zajema morebitne spremembe, dopolnitve izvedbe objekta ali projektne dokumentacije ter nepredvidena dela (2 % od SG). (Si = 1.204.000,00 EUR x 0,02)

Vrednost = 25.600,00 EUR

## NAJETA POSOJILA

Najeta posojila smo načrtovali v skladu s potrebami projekta. Pri izračunu amortizacijskih načrtov smo upoštevali:

- enake razdolžnionie
- mesečno plačilo obresti
- način obračuna obresti relativno, koledarsko število dni v števcu in 360 v imenovalcu
- letno obrestno mero v višini 6.5 %

## DNEVI VEZAVE

Pri vseh izdatkih smo pri dobaviteljih upoštevali plačilo v 60 dneh. Pri kupcih smo upoštevali plačilo ob prodaji. Zaloge materiala oziroma polproizvodov se povečujejo do začetka prodaje.

## DAVEK NA DODANO VREDNOST

Pri izračunih smo upoštevali 8.5 % davek na dodano vrednost pri vseh izdatkih oziroma stroških razen pri javnih dajatvah.

## NAČIN PRIKAZOVANJA KALKULATIVNIH PODATKOV

Celoten projekt smo prikazali v kalkulaciji **stan m<sup>2</sup> Moste**.

## Analiza prodajnega trga

### Opis tržišča

Na trgu stanovanj in ostalih nepremičnin v Ljubljani in okolici je v zadnjem času prisoten trend visokega povpraševanja in posledično cen. Ker je površina omejena in birokracija povezana z gradnjo dolgotrajna so cene nepremičnin v Ljubljani in okolici vrtoglavo visoke.

Kupna moč prebivalstva permanentno narašča in s tem narašča tudi potreba po novih stanovanjskih prostorih.

### Cene in konkurenca

Načrtovana cena stanovanjskih objektov je konkurenčna. Cena z vključenim 8.5 % davkom na dodano vrednost v višini 2100 EUR za m<sup>2</sup> stanovanjske površine je konkurenčna.

Pri načrtovanju upoštevamo, da ima na ceno in možnost prodaje izjemno visok vpliv lokacija stanovanjski objektov. Izbrana lokacija ustreza vsem kriterijem. Konkurenca je omejena z možnostjo pridobitve zemljišča na ustreznih lokacijah, ki so seveda omejene.

### Načini prodaje

Prodaja stanovanj se izvršuje preko družbe za prodajo nepremičnin. Orodje za pospeševanje prodaje bo predstavljala spletna stran [nepremicnine.net](http://nepremicnine.net). Na spletni strani je predstavljena vizualizacija stanovanjskega in/ali poslovnega objekta, tehnični opis in načrt stanovanja. Nepremičnine oglašujemo v gradbenih oglasnikih ter v gradbenih revijah, kjer objavljamo članke, ki podrobneje opisujejo nepremičnine za trg. Posebej zanimive projekte oglašujemo in jih predstavljamo tudi na radiu in televiziji.

### Načrtovane tržne aktivnosti

Tržne aktivnosti projekta bo za nas izvajala nepremičninska agencija in bo zajemala predstavitev na njihovi spletni strani in medijih po njihovi izbiri. Predstavitve vključuje osnovno ceno, tloris, tehnični opis stanovanja ali poslovne enote ter kontakt. Nepremičninski agentje vsem potencialnim kupcem podrobneje predstavijo posamezne stanovanjske ali poslovne enote ter jim postrežejo z vsemi potrebnimi informacijami ter ogledi stanovanj ali poslovnih enot.

<b>Pregled začetnih naložb v obratna sredstva</b>
---

Datum	Izdatek	Znesek	
		z DDV	brez DDV
<i>Naložbe za proizvod stan m2 Moste</i>		<b>1.606.300</b>	<b>1.489.000</b>
30.04.2008	projektna dokumentacija	108.500	100.000
30.04.2008	soglasja in prispevki	54.000	54.000
30.04.2008	vknjižba v zem. knjigo	15.000	15.000
30.04.2008	Nakup zemljišča	325.500	300.000
01.05.2008	nadzor	4.000	4.000
01.05.2008	material in grad. storitve	103.075	95.000
01.05.2008	drugi stroški	3.255	3.000
31.05.2008	material in grad. storitve	103.075	95.000
31.05.2008	drugi stroški	3.255	3.000
31.05.2008	nadzor	4.000	4.000
01.06.2008	drugi stroški	3.255	3.000
01.06.2008	nadzor	4.000	4.000
01.06.2008	material in grad. storitve	103.075	95.000
30.06.2008	drugi stroški	3.255	3.000
30.06.2008	material in grad. storitve	103.075	95.000
30.06.2008	nadzor	4.000	4.000
30.09.2008	drugi stroški	3.255	3.000
30.09.2008	material in grad. storitve	103.075	95.000
30.09.2008	nadzor	4.000	4.000
29.12.2008	drugi stroški	3.255	3.000
29.12.2008	nadzor	4.000	4.000
29.12.2008	material in grad. storitve	103.075	95.000
<b>Skupaj v letu 2008</b>		<b>1.164.980</b>	<b>1.081.000</b>
<i>Naložbe za proizvod stan m2 Moste</i>		<b>441.320</b>	<b>408.000</b>
28.01.2009	drugi stroški	3.255	3.000
28.01.2009	material in grad. storitve	103.075	95.000
28.01.2009	nadzor	4.000	4.000
28.03.2009	nadzor	4.000	4.000
28.03.2009	drugi stroški	3.255	3.000
28.03.2009	material in grad. storitve	103.075	95.000
27.06.2009	drugi stroški	3.255	3.000
27.06.2009	material in grad. storitve	103.075	95.000
27.06.2009	nadzor	4.000	4.000
27.09.2009	nadzor	4.000	4.000
27.09.2009	material in grad. storitve	103.075	95.000
27.09.2009	drugi stroški	3.255	3.000
<b>Skupaj v letu 2009</b>		<b>441.320</b>	<b>408.000</b>

**Pregled začetnih naložb v obratna sredstva**

<b>Skupaj</b>	<b>1.606.300</b>	<b>1.489.000</b>
---------------	------------------	------------------

---

Stroški izgradnje predstavljajo seštevek ocenjenih vrednosti za posamezne sklope, glej prilogo v nadaljevanju. Ocena je narejena na osnovi podatkov že zgrajenih in primerljivih objektov ter izdelanih ponudb.

Za uporabne površine : 950.400,00 EUR (800 EUR/m<sup>2</sup>)  
za parkirne površine+ZU : 180.000,00 EUR (200 EUR/m<sup>2</sup>)  
SKUPAJ 1.130.400,00 EUR

Navedena skupna vrednost temelji na izračunih polne lastne cene, v katerih je vkalkulirano 18 % stroškov delovne sile in 15 % razlike v ceni za splošne stroške. Stroške materiala in storitev pa prikazujemo kot izdatke glede na načrtovane termine nastanka teh izdatkov in kot stroške v obdobju prodaje v vrednosti 950.000 €.

<b>Vpliv enkratnih izdatkov na stalne stroške in zaloge - mesečno poročil</b>
---

Leto	IZDATKI	Zaloge polproizvodov BREZ IZDATKOV	Zaloge polproizvodov Z IZDATKI	Stalni stroški NA OSNOVI IZDATKOV	Ostali stalni stroški	Stalni stroški Skupaj
Naziv proizvoda		stan m2 Moste				
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	469.000	0	469.000	0	0	0
5	204.000	0	673.000	0	0	0
6	204.000	0	877.000	0	0	0
7	0	0	877.000	0	0	0
8	0	0	877.000	0	0	0
9	102.000	0	979.000	0	0	0
10	0	0	979.000	0	0	0
11	0	0	979.000	0	0	0
12	102.000	0	1.081.000	0	0	0
<b>2008</b>	<b>1.081.000</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	102.000	0	1.183.000	0	0	0
2	0	0	1.183.000	0	0	0
3	102.000	0	1.285.000	0	0	0
4	0	0	1.285.000	0	0	0
5	0	0	1.285.000	0	0	0
6	102.000	0	1.387.000	0	0	0
7	0	0	1.387.000	0	0	0
8	0	0	1.387.000	0	0	0
9	102.000	0	1.489.000	0	0	0
10	0	0	992.667	496.333	0	496.333
11	0	0	496.333	496.333	0	496.333
12	0	0	0	496.333	0	496.333
<b>2009</b>	<b>408.000</b>			<b>1.489.000</b>	<b>0</b>	<b>1.489.000</b>
<b>Skupaj</b>	<b>1.489.000</b>			<b>1.489.000</b>	<b>0</b>	<b>1.489.000</b>
<b>Vsota</b>	<b>1.489.000</b>			<b>1.489.000</b>	<b>0</b>	<b>1.489.000</b>

<b>Mesečna dinamična kalkulacija</b>
--------------------------------------

Mesec	Količina	Prihodki	Variab. stroški	Plače	Stalni stroški	Amortizacija	Dobiček
10		896.000	8.533	0	496.333	0	391.133
stan m2 Moste	426,67	896.000	8.533	0	496.333	0	391.133
11		896.000	8.533	0	496.333	0	391.133
stan m2 Moste	426,67	896.000	8.533	0	496.333	0	391.133
12		896.000	8.533	0	496.333	0	391.133
stan m2 Moste	426,67	896.000	8.533	0	496.333	0	391.133
<b>2009</b>	<b>1.280,00</b>	<b>2.688.000</b>	<b>25.600</b>	<b>0</b>	<b>1.489.000</b>	<b>0</b>	<b>1.173.400</b>
Skupaj	1.280,00	2.688.000	25.600	0	1.489.000	0	1.173.400

<b>Letna dinamična kalkulacija po proizvodih</b>
--

Leto	Količina	Cena	Prihodki	Variab. stroški	Plače	Stalni stroški	Amortizacija	Dobiček
<b>stan m2 Moste</b>								
2009	1.280,00	2.100,00	2.688.000	25.600	0	1.489.000	0	1.173.400
<b>Skupaj</b>	<b>1.280</b>		<b>2.688.000</b>	<b>25.600</b>	<b>0</b>	<b>1.489.000</b>	<b>0</b>	<b>1.173.400</b>
Skupaj			2.688.000	25.600	0	1.489.000	0	1.173.400

<b>Obračun davka na dodano vrednost</b>
---

Leto Mesec	računi Izdani	računi Prejeti	računi Prejeti Investicijski izdatki	računi Prejeti Izdat. za gradbeništvo	Razlika	Odlivi za DDV
1	2	3	4	5	6=(2-3-4-5)	7
<b>2008</b>						
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	34.000	-34.000	0
5	0	0	0	16.660	-16.660	0
6	0	0	0	16.660	-16.660	0
7	0	0	0	0	0	-34.000
8	0	0	0	0	0	-16.660
9	0	0	0	8.330	-8.330	-16.660
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	0	0	0	8.330	-8.330	-8.330
<b>2008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83.980</b>	<b>-83.980</b>	<b>-75.650</b>
<b>2009</b>						
1	0	0	0	8.330	-8.330	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	8.330	-8.330	-8.330
4	0	0	0	0	0	-8.330
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	8.330	-8.330	-8.330
7	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	8.330	-8.330	-8.330
10	76.160	725	0	0	75.435	0
11	76.160	725	0	0	75.435	75.435
12	76.160	725	0	0	75.435	67.105
<b>2009</b>	<b>228.480</b>	<b>2.176</b>	<b>0</b>	<b>33.320</b>	<b>192.984</b>	<b>109.219</b>

<b>Izračun obratnih sredstev za vse proizvode</b>
---

Mesec od začetka projekcije	<b>20</b>
-----------------------------	-----------

Mesec	<b>8</b>
-------	----------

v letu	<b>2009</b>
--------	-------------

Št.	Kategorija	Z naložbo	Brez naložbe	Razlika
1	2	3	4	5(3-4)
1.	Terjatve do kupcev	0	0	0
2.	Zaloge materiala	0	0	0
3.	Zaloge polproizvodov	1.387.000	0	1.387.000
4.	Zaloge blaga in got. proizvodov	0	0	0
<b>5.</b>	<b>Skupaj(1+2+3+4)</b>	<b>1.387.000</b>	<b>0</b>	<b>1.387.000</b>
6.	Obveznosti do dobaviteljev	0	0	0
7.	DDV	0	0	0
8.	Obveznosti za plače	0	0	0
9.	Amortizacija	0	0	0
10.	Dobiček	0	0	0
<b>11.</b>	<b>Skupaj(6+7+8+9+10)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12.</b>	<b>Potrebna obrat. sredstva (5-11)</b>	<b>1.387.000</b>	<b>0</b>	<b>1.387.000</b>

Znesek potrebnih posojil za financiranje projekta je večji od zneska potrebnih obratnih sredstev. Vzrok za to so obresti za katere se načrtuje plačilo mesečno od najema posojila.

<b>Pregled načrtovanih dolgoročnih posojil</b>
--

Št.	Upnik	Znesek	Obr. Mera	Valuta	Št. anui.	Št. anui. v letu	Datum nakazila
1		510.000,00	6,5000	EUR	3	12	01.04.2008
2		500.000,00	6,5000	EUR	3	12	15.07.2008
3		480.000,00	6,5000	EUR	3	12	15.01.2009
<b>Skupaj</b>		<b>1.490.000,00</b>					

Celoten bančni kredit, ki se črpa:

- v aprilu 2008 v znesku 510.000 €;
- v juliju 2008 v znesku 500.000 € in
- v januarju 2009 v znesku 480.000 €;

prikazujemo kot tri ločena posojila. Učinek na projekt je popolnoma identičen kot pri enem posojilu z zgoraj navedenim črpanjem.

<b>Pregled odplačil načrtovanih dolgoročnih posojil</b>
---

Mesec	Datum	Št. posojila	Anuiteta	Obresti	Glavnica	Dolg
4	15.04.2008	1	1.289,17	1.289,17	0,00	510.000,00
4			1.289,17	1.289,17	0,00	510.000,00
5	15.05.2008	1	2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
5			2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
6	15.06.2008	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
6			2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
7	15.07.2008	1	2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
7			2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
8	15.08.2008	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
8	15.08.2008	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
8			5.653,19	5.653,19	0,00	1.010.000,00
9	15.09.2008	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
9	15.09.2008	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
9			5.653,19	5.653,19	0,00	1.010.000,00
10	15.10.2008	2	2.708,33	2.708,33	0,00	500.000,00
10	15.10.2008	1	2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
10			5.470,83	5.470,83	0,00	1.010.000,00
11	15.11.2008	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
11	15.11.2008	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
11			5.653,19	5.653,19	0,00	1.010.000,00
12	15.12.2008	1	2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
12	15.12.2008	2	2.708,33	2.708,33	0,00	500.000,00
12			5.470,83	5.470,83	0,00	1.010.000,00
13	15.01.2009	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
13	15.01.2009	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
13			5.653,19	5.653,19	0,00	1.010.000,00
14	15.02.2009	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
14	15.02.2009	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
14	15.02.2009	3	2.686,67	2.686,67	0,00	480.000,00
14			8.339,86	8.339,86	0,00	1.490.000,00
15	15.03.2009	2	2.527,78	2.527,78	0,00	500.000,00
15	15.03.2009	3	2.426,67	2.426,67	0,00	480.000,00
15	15.03.2009	1	2.578,33	2.578,33	0,00	510.000,00
15			7.532,78	7.532,78	0,00	1.490.000,00
16	15.04.2009	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
16	15.04.2009	3	2.686,67	2.686,67	0,00	480.000,00
16	15.04.2009	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
16			8.339,86	8.339,86	0,00	1.490.000,00
17	15.05.2009	2	2.708,33	2.708,33	0,00	500.000,00
17	15.05.2009	3	2.600,00	2.600,00	0,00	480.000,00
17	15.05.2009	1	2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00

<b>Pregled odplačil načrtovanih dolgoročnih posojil</b>
---

Mesec	Datum	Št. posojila	Anuiteta	Obresti	Glavnica	Dolg
17			8.070,83	8.070,83	0,00	1.490.000,00
18	15.06.2009	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
18	15.06.2009	3	2.686,67	2.686,67	0,00	480.000,00
18	15.06.2009	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
18			8.339,86	8.339,86	0,00	1.490.000,00
19	15.07.2009	3	2.600,00	2.600,00	0,00	480.000,00
19	15.07.2009	2	2.708,33	2.708,33	0,00	500.000,00
19	15.07.2009	1	2.762,50	2.762,50	0,00	510.000,00
19			8.070,83	8.070,83	0,00	1.490.000,00
20	15.08.2009	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
20	15.08.2009	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
20	15.08.2009	3	2.686,67	2.686,67	0,00	480.000,00
20			8.339,86	8.339,86	0,00	1.490.000,00
21	15.09.2009	1	2.854,58	2.854,58	0,00	510.000,00
21	15.09.2009	2	2.798,61	2.798,61	0,00	500.000,00
21	15.09.2009	3	2.686,67	2.686,67	0,00	480.000,00
21			8.339,86	8.339,86	0,00	1.490.000,00
22	15.10.2009	1	172.762,50	2.762,50	170.000,00	340.000,00
22	15.10.2009	2	169.375,00	2.708,33	166.666,67	333.333,33
22	15.10.2009	3	162.600,00	2.600,00	160.000,00	320.000,00
22			504.737,50	8.070,83	496.666,67	993.333,33
23	15.11.2009	1	171.903,06	1.903,06	170.000,00	170.000,00
23	15.11.2009	2	168.532,41	1.865,74	166.666,67	166.666,67
23	15.11.2009	3	161.791,11	1.791,11	160.000,00	160.000,00
23			502.226,58	5.559,91	496.666,67	496.666,67
24	15.12.2009	1	170.920,83	920,83	170.000,00	0,00
24	15.12.2009	2	167.569,45	902,78	166.666,67	0,00
24	15.12.2009	3	160.866,67	866,67	160.000,00	0,00
24			499.356,95	2.690,28	496.666,67	0,00
			<b>1.614.917,94</b>	<b>124.917,93</b>	<b>1.490.000,01</b>	

<b>Donosnost naložbe</b>
--------------------------

Naložbe v osnovna sredstva	0
Naložbe v obratna sredstva	1.387.000
<b>Investicijski izdatki</b>	<b>1.387.000</b>
Rezidualna vrednost naložbe	-103.211
Rezidualna vrednost obratnih sredstev	-103.211
Rezidualna vrednost osnovnih sredstev	0
Diskontna stopnja %	10,000
<b>Neto sedanja vrednost</b>	<b>651.150</b>
<b>Relativna NSV %</b>	<b>46,950</b>
<i>Izračun iz nominalnih donosov</i>	
Doba vračila v mesecih	22
Doba vračila v letih	1,8
<i>Izračun iz diskontiranih donosov</i>	
Doba vračila v mesecih	22
Doba vračila v letih	1,8
<b>Interna stopnja donosa</b>	<b>58,154</b>

<b>Prikaz donosov za izračun donosnosti naložbe</b>
---

Leto	Prilivi od prodaje	Prodaja OS	Odlivi za stroške	Plače	Davek	DDV	Invest. izdatki	Neto donos
<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2008</b>	0	0	1.054.650	0	0	-75.650	0	-979.000
<b>2009</b>	2.916.480	0	551.650	0	238.931	109.219	103.211	1.913.468
<b>Skupaj</b>	2.916.480	0	1.606.300	0	238.931	33.569	103.211	934.468

<b>Primerjalna analiza občutljivosti naložbe</b>
--

Občutljivost projekta izražamo s koeficienti in vrednostmi. Koeficienti spremenljivk (prodajne cene, količine, variabilni stroški, plače, davčna stopnja in višina naložbe) imajo vrednost 1, če se ne spreminjajo oziroma ostajajo taki, kot so v izvirnih podatkih v kalkulaciji. Vrednosti koeficientov, ki so manjše od 1, pomenijo ustrezno manjšo vrednost ekonomskih parametrov. Npr. koeficient 0,95 pomeni zmanjšanje za 5 % glede na izvirno vrednost. Analogno pomenijo vrednosti koeficientov, ki so večje od 1, ustrezno večjo vrednost ekonomskih parametrov.

Cena	Količina	Variabilni stroški	Plače	Davčna stopnja	Vrednost NALOŽBE	NSV	ISD	Doba vračila v letih	Relativna NSV
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	651.150	58,154	1,8	46,947
1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	881.471	74,263	1,8	63,552
0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	535.991	49,945	1,8	38,644

Občutljivost naložbe smo najprej računali na ceno. Izračuni kažejo, da je občutljivost na ceno dokaj visoka. Nato smo izračunali občutljivosti na variabilne stroške. Občutljivost je tudi tu visoka.

## Izkazi uspeha z naložbo

Leto	2008	2009	0	0	0
Kategorija	Znesek	Znesek	Znesek	Znesek	Znesek
1	2	3	4	5	6
Prihodki od prodaje	0	2.688.000	0	0	0
Povečanje zalog	0	0	0	0	0
Drugi posl. prihodki	0	0	0	0	0
Kosmati donos	0	2.688.000	0	0	0
Stroški blaga, mat., storitev	0	1.514.600	0	0	0
Stroški dela	0	0	0	0	0
Amortizacija	0	0	0	0	0
Drugi posl. odhodki	0	0	0	0	0
<b>Dobiček iz poslovanja</b>	<b>0</b>	<b>1.173.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prihodki od finan.	0	0	0	0	0
Odhodki od finan.	37.570	87.348	0	0	0
Drugi prihodki	0	0	0	0	0
Drugi odhodki	0	0	0	0	0
<b>Celotni dobiček</b>	<b>-37.570</b>	<b>1.086.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Davek iz dobička	0	238.931	0	0	0
Čisti poslovni izid	-37.570	847.121	0	0	0

## Izkazi stanja z naložbo

Leto Kategorija	2008		2009		Znesek	Str.
	Znesek	Str.	Znesek	Str.		
Denarna sredstva	5.430	0,5	915.503	100,0		
Terjatve do kupcev	0	0,0	0	0,0		
Krat. fin. naložbe	0	0,0	0	0,0		
Druge terjatve	0	0,0	0	0,0		
Zaloge materiala	0	0,0	0	0,0		
Zaloge polproizvodov	1.081.000	99,5	0	0,0		
Blago in got. proizvodi	0	0,0	0	0,0		
Skupaj zaloge	1.081.000	99,5	0	0,0		
<b>Skupaj obratna sredstva</b>	<b>1.086.430</b>	<b>100,0</b>	<b>915.503</b>	<b>100,0</b>		
Osnovna sredstva	0	0,0	0	0,0		
Dolgoročne naložbe	0	0,0	0	0,0		
Skupaj stalna sredstva	0	0,0	0	0,0		
Akt. časovne razmejitev	0	0,0	0	0,0		
<b>Skupaj sredstva</b>	<b>1.086.430</b>	<b>100,0</b>	<b>915.503</b>	<b>100,0</b>		
Obveznosti do dobaviteljev	110.330	10,2	18.517	2,0		
Obveznosti za plače	0	0,0	0	0,0		
Kratkoročna posojila	0	0,0	0	0,0		
Ostale obveznosti, DDV	-8.330	-0,8	75.435	8,2		
<b>Skupaj kratk. obveznosti</b>	<b>102.000</b>	<b>9,4</b>	<b>93.952</b>	<b>10,3</b>		
Pas. čas. razmejitev	0	0,0	0	0,0		
Rezervacije	0	0,0	0	0,0		
Dolgoročna posojila	1.010.000	93,0	0	0,0		
Kapital, pridržani dobički	-25.570	-2,4	821.551	89,7		
Dolgoročni viri	984.430	90,6	821.551	89,7		
<b>Skupaj viri sredstev</b>	<b>1.086.430</b>	<b>100,0</b>	<b>915.503</b>	<b>100,0</b>		

<b>Gotovinski tok z naložbo</b>
---------------------------------

Leto	2008		2009		2010	
Kategorija	Znesek	Str.	Znesek	Str.	Znesek	Str.
<b>Prilivi</b>						
Prilivi od kupcev	0	0,00	2.916.480	85,87	0	0,00
Vnovčene kratk. naložbe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Vnovčene druge terjatve	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Vnovčeni vrednostni papirji	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Prodaja OS in subvencije	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Prilivi od financiranja	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Prejeta posojila	1.010.000	100,00	480.000	14,13	0	0,00
Vplačani kapital	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<b>Skupaj prilivi</b>	<b>1.010.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.396.480</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Odlivi</b>						
Plačila dobaviteljem	1.054.650	103,75	560.909	22,56	0	0,00
Plače in prispevki	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Obresti	37.570	3,70	87.348	3,51	0	0,00
Davek iz dobička	0	0,00	238.931	9,61	0	0,00
Vračilo kratk. posojil	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ostale obvez. in DDV	-75.650	-7,44	109.219	4,39	0	0,00
Plačila za naložbe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Odplačila dolg. posojil	0	0,00	1.490.000	59,93	0	0,00
<b>Skupaj odlivi</b>	<b>1.016.570</b>	<b>100,00</b>	<b>2.486.407</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Razlika v tekočem letu</b>	<b>-6.570</b>		<b>910.073</b>		<b>0</b>	
<b>Saldo</b>	<b>5.430</b>		<b>915.503</b>			

<b>Pregled prilivov in odlivov z naložbo</b>
--

Mesec	Prilivi	Odlivi	Razlika	Saldo
1	0	0	0	12.000
2	0	0	0	12.000
3	0	0	0	12.000
4	510.000	1.289	508.711	520.711
5	0	2.763	-2.763	517.948
6	0	505.855	-505.855	12.094
7	500.000	189.423	310.578	322.671
8	0	209.653	-209.653	113.018
9	0	-11.007	11.007	124.025
10	0	5.471	-5.471	118.554
11	0	115.983	-115.983	2.571
12	0	-2.859	2.859	5.430
<b>2008</b>	<b>1.010.000</b>	<b>1.016.570</b>	<b>-6.570</b>	<b>5.430</b>
1	480.000	5.653	474.347	479.777
2	0	118.670	-118.670	361.107
3	0	109.533	-109.533	251.574
4	0	10	-10	251.564
5	0	118.401	-118.401	133.164
6	0	10	-10	133.154
7	0	8.071	-8.071	125.083
8	0	118.670	-118.670	6.413
9	0	10	-10	6.403
10	972.160	589.011	383.149	389.552
11	972.160	772.817	199.343	588.894
12	972.160	645.552	326.608	915.503
<b>2009</b>	<b>3.396.480</b>	<b>2.486.407</b>	<b>910.073</b>	<b>915.503</b>

<b>Mesečni pregled prilivov z naložbo</b>
---

Mesec	Prodaja	Vnovčene kratk. naložbe	Vnovčene druge terjatve	Vnovčeni vrednostni papirji	Prodaja OS in subvencije	Prilivi od financiranja Zamudne obresti	Prejeta posojila	Vplačani kapital
1	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	510.000	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	500.000	0
8	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0	0
12	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.010.000</b>	<b>0</b>
1	0	0	0	0	0	0	480.000	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0
10	972.160	0	0	0	0	0	0	0
11	972.160	0	0	0	0	0	0	0
12	972.160	0	0	0	0	0	0	0
<b>2009</b>	<b>2.916.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>480.000</b>	<b>0</b>

<b>Mesečni pregled odlivov z naložbo</b>
--

Mesec	Dobavitelji	Plače	Obresti	Osnovna sredstva	Davek	Ostale obvez. in DDV	Dolg. pos.	Krat. posojila
1	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	1.289	0	0	0	0	0
5	0	0	2.763	0	0	0	0	0
6	503.000	0	2.855	0	0	0	0	0
7	220.660	0	2.763	0	0	-34.000	0	0
8	220.660	0	5.653	0	0	-16.660	0	0
9	0	0	5.653	0	0	-16.660	0	0
10	0	0	5.471	0	0	0	0	0
11	110.330	0	5.653	0	0	0	0	0
12	0	0	5.471	0	0	-8.330	0	0
<b>2008</b>	<b>1.054.650</b>	<b>0</b>	<b>37.570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-75.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	0	0	5.653	0	0	0	0	0
2	110.330	0	8.340	0	0	0	0	0
3	110.330	0	7.533	0	0	-8.330	0	0
4	0	0	8.340	0	0	-8.330	0	0
5	110.330	0	8.071	0	0	0	0	0
6	0	0	8.340	0	0	-8.330	0	0
7	0	0	8.071	0	0	0	0	0
8	110.330	0	8.340	0	0	0	0	0
9	0	0	8.340	0	0	-8.330	0	0
10	0	0	8.071	0	84.274	0	496.667	0
11	110.330	0	5.560	0	84.826	75.435	496.667	0
12	9.259	0	2.690	0	69.832	67.105	496.667	0
<b>2009</b>	<b>560.909</b>	<b>0</b>	<b>87.348</b>	<b>0</b>	<b>238.931</b>	<b>109.219</b>	<b>1.490.000</b>	<b>0</b>

**Zaključek**

---

Projekt je donosen in zagotavlja investitorju visok donos izražen kot neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa ter pri načrtovanem financiranju omogoča redno poravnavanje vseh obveznosti.