

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE  
V A R A Ž D I N**

**INVESTICIJSKA STUDIJA  
Pokretanje obrta „Fitness centar FAM“**

**INVESTITORI:**

**MISLAV KAPETAN**

**ANTE KRUNEŠ**

**FRAN SVILIČIĆ**

**Varaždin, 2024.**

## I. Osnovni podaci

<b>Naziv projekta</b>	Pokretanje obrta „Fitness centar FAM“
<b>Lokacija</b>	Zagreb, Novi Zagreb – Zapad
<b>Investitor</b>	Fitness centar FAM d.o.o.
<b>Vrijednost ulaganja</b>	100.244,69 €
<b>Izvor financiranja</b>	Kredit – 86.350,00 € Vlastita ulaganja – 13.894,69 €
<b>Vrijeme opservacije projekta</b>	11 godina (10 godina kredita + 1 godina počka )
<b>Izrada studije</b>	Mislav Kapetan Ante Kruneš Fran Sviličić

## II. Sadržaj

II. Sadržaj	iii
1. Sažetak projekta	1
2. Svrha i sadržaj investicije	2
3. Podaci o investitoru	3
3.1. Osnovni podaci	3
3.2. Poglavlje druge razine	3
3.3. Poslovna uspješnost	4
4. Potrebna sredstva za ostvarenje investicije	5
4.1. Struktura investicije	5
4.2. Opširniji opis troškova	5
4.3. Opis budućeg poslovanja	5
5. Ocjena tržišnih mogućnosti	5
5.1. Prodajno tržište i konkurencija	5
5.2. Nabavno tržište	5
6. Financijski elementi investicije	5
6.1. TOBS - Proračun trajnih obrtnih sredstava	5
6.2. Iznos i struktura ulaganja	1
6.3. Obveze prema izvoru financiranja	1
6.4. Procjena prihoda	1
6.5. Procjena troškova	2
6.6. Procjena dobiti i gubitka	5
7. Financijsko-tržišna ocjena projekta	1
7.1. Statička ocjena projekta	1
7.2. Dinamička ocjena projekta	2
7.2.1. Obračun amortizacije	3
7.2.2. Rentabilnost projekta	3
7.2.3. Likvidnost projekta	4
7.2.4. Metoda razdoblja povrata uložених sredstava	5
7.2.5. Metoda interne stope rentabilnosti	6
8. Ocjena osjetljivosti projekta	7
8.1. Minimalni opseg realizacije (prag rentabilnosti)	8
8.2. Minimalni odnos cijena	8
9. Zaključak	9

Popis slika	10
Popis tablica	11
Prilozi (1, 2, ...)	12

## 1. Sažetak projekta

1.1. INVESTITORI	Naziv: Fitness centar FAM d.o.o. Voditelji poslovanja su: Mislav Kapetan, Ante Kruneš, Fran Sviličić Adresa investitora: Zagreb, Novi Zagreb – Zapad	
1.2. PROJEKT	1. Naziv projekta: Pokretanje obrta „Fitness centar FAM“ 2. Lokacija: Zagreb, Novi Zagreb – Zapad 3. Karakter i cilj investicije: Pokretanje djelatnosti 4. Terminski plan: A) Početak investiranja: siječanj, 2024. B) Završetak: prosinac, 2034. C) Ekonomski vijek: 11 godina 5. Valuta u kojoj je rađena studija: EUR - € 6. Cijene: stalne, navedene u punom iznosu	
1.3. VRIJEDNOST INVESTICIJE	1. Osnovna sredstva 2. Obrtna sredstva <b>3. Sveukupno</b>	91.485,00 € 8.759,69 € <b>100.244,69 €</b>
1.4. IZVORI FINANCIRANJA	Kredit Vlastita sredstva	86.350,00 € 13.894,69 €
1.5. PLANIRANI POSLOVNI REZULTATI (za 2025. god.)	1. Ukupni bruto prihod 2. Ukupni rashodi (bez amortizacije) 2.1. Amortizacija 3. Dobit prije oporezivanja 4. Porez iz dobiti 5. Akumulacija (2.1+3-4))	212.844,00 € 158.538,54 € 22.737,50 € 31.567,96 € 3.156,80 € <b>28.411,16 €</b>
1.6. EFIKASNOST INVESTICIJE (Financijsko-tržišna ocjena)	1. Broj zaposlenih 2. Neto marža profita 3. Reprodukcijska sposobnost 4. Neto sadašnja vrijednost projekta (NPV, ds=4%) 5. IRR 6. Prag rentabilnosti 7. Minimalna prodajna cijena	12 13,35% 28% 336.734,65 € 53,51% 50,13% 73,03%



## 2. Svrha i sadržaj investicije

Cilj investicije je najam i preuređenje objekta te kupnja potrebne opreme za fitness kako bismo uspješno otvorili „Fitness centar FAM “. Investitori su troje mladih entuzijasta za fitness i sport. Sva trojica imaju iskustva s raznim teretanama diljem Hrvatske te su se odlučili otvoriti jednu u Zagrebu zbog vlastitih želja za rastom i napretkom.

Objekt u kojem će se nalaziti teretana je u najmu te je veličine 780 m<sup>2</sup>. u planu nam je pružiti što raznovrsnije mogućnosti u fitness centru kako bismo privukli što više ljudi. Objekt se sastoji od dva mjesta za vježbanje, svlačionice (muška i ženska) koje imaju po 3 tuša te toaleti (muški i ženski).

Plan investicije se sastoji od renovacije i prilagodbe objekta za usluge teretane, kupovina potrebnih sprava i opreme (majice, sokovi, proteinski napitci i čokoladice), promociju i reklamu fitness centra, plaće zaposlenicima, trošak energenata i ostale troškove (popravak opreme i održavanje).

Prema planovima investitora očekuje se srednje do velik odaziv korisnika fitness centra jer se žele razlikovati od drugih pružanjem boljeg iskustva vježbanja i modernijih tehnologija i sprava u samoj teretani. To planiraju napraviti marketingom i reklamama na društvenim mrežama, billboardima i letcima. Korisnicima će omogućiti razne mogućnosti članarina (studenti, godišnje, mjesečne, grupne). Također će imati dodatne usluge poput masaža za korisnike fitness centra pomoću čega žele privući, osim običnih fitness zaljubljenika, i vrhunske sportaše. Očekuju da će ovim modelom privući mnogo ljudi te da će u konačnici investicija biti isplativa.

Ispitivanjem očekivanog prihoda i rashoda te uvjeta povrata kapitala ocijenit će se ukupna profitabilnost ulaganja. Ovo investicijsko istraživanje pruža temeljito razumijevanje očekivanih i željenih financijskih rezultata FAM fitness centra, kao i njegove sposobnosti za uspješno poslovanje.

### 3. Podaci o investitoru

#### 3.1. Osnovni podaci

Investitor projekta je Fitness centar „FAM“ d.o.o. čiji voditelji poslovanja su Mislav Kapetan, Ante Kruneš i Fran Sviličić. Fitness centar FAM je osnovano kao društvo s ograničenom odgovornošću, sa sjedištem u Zagrebu. Ukupni trošak osnivanja je 535,00 €.

Naziv troška	Ukupan iznos
Rezervacija imena tvrtke	1,50 €
Registracija djelatnosti	94,00 €
Ovjera dokumentacije	350,00 €
Upis u sudski registar	50,00 €
Izrada pečata	30,00 €
Pristojba statističkog zavoda	9,50 €
<b>Ukupno</b>	<b>535,00 €</b>

Slika 1. Trošak otvaranja d.o.o.

#### 3.2. Poglavlje druge razine

Fitness centar FAM je trgovačko društvo (d.o.o.) koje se bavi pružanjem usluga fitness centara. Njihova osnovna djelatnost je klasificirana prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD) pod šifrom 93.13, što se odnosi na "fitness centre". Ostale fitness usluge koje nudi FAM fitness centar uključuju masaže, grupni trening i osobni trening.

Lokacija Fitness centra FAM Novi Zagreb - Zapad. Korisnici iz tog područja i susjednih zajednica mogu lako pristupiti tom dinamičnom urbanom području zbog blizine glavnih ruta i stambenih područja. Centar je smješten u suvremenoj uredskoj zgradi koja je prilagođena zdravstvenim aktivnostima i opremljena najnovijom opremom za trening. Fitness centar FAM-a pruža stanovnicima Novog Zagreba – Zapada i susjednih područja priliku da se aktivno uključe u tjelesnu aktivnost i poboljšaju svoje zdravlje, uz ponudu široke opreme za vježbanje i obučenog osoblja.



### 3.3. Poslovna uspješnost

Fitness centar FAM je centar u kojemu je omogućeno vježbanje svim korisnicima. Ono čime se razlikuju od ostalih fitness centara u Zagrebu je prepoznatljivost i povjerenje koje pružaju svojim korisnicima zahvaljujući kvalitetnoj usluzi, modernoj opremi i stručnom osoblju.

Postoje dva razloga zašto Fitness centar FAM postiže visoku poslovnu uspješnost. Prvi je visoko zadovoljstvo korisnika gdje korisnici posebno cijene osobni pristup trenera, kvalitetu opreme i čistoću prostora. Osim toga, raznovrsni programi treninga i dodatne usluge kao što su masaže doprinose visokoj razini zadovoljstva. Drugi razlog je inovativnost i raznovrsnost usluga. Planira se neprestano uvođenje novih programa i usluga kako bi se zadovoljile potrebe korisnika i kako bi se privukli novi korisnici. Uz standardne osobne i grupne treninge, centar nudi specijalizirane programe poput yoga, pilatesa i HIIT treninga. Dodatne usluge, kao što su masaže i savjetovanje o prehrani, pomažu u privlačenju različitih demografskih skupina, uključujući vrhunske sportaše.

Voditelji poslovanja su mladi ljudi koji prate trendove u svijetu te pogotovo u Hrvatskoj. Osim korištenja teretane oni planiraju još dodatne programe i događaje kako bi privukli i ujedinili korisnike fitness centra. Neki od primjera su zajedničko gledanje utakmica Hrvatske na prvenstvima, domjenci za blagdane i nagradne igre za majice teretane i dodatne pogodnosti (osobni trening, masaža, grupni trening).

## 4. **Potrebna sredstva za ostvarenje investicije**

### 4.1. **Struktura investicije**

Troškovi otvaranja fitness centra „FAM“ iznose ukupno 535,00 €. Ti troškovi uključuju rezervaciju imena tvrtke, registraciju djelatnosti, ovjeru dokumentacije kod javnog bilježnika, upis u sudski registar, izradu pečata te pristojbu statističkog zavoda. Svi ovi koraci su neophodni kako bi se obrt uspješno otvorio i pravno registrirao.

Budući da su troškovi izgradnje zgrade fitness centra preveliki u planu je iznajmiti prostor od 780 m<sup>2</sup> u Novom Zagrebu. Prostor prvenstveno nije namijenjen teretani pa ga je potrebno prilagoditi odnosno renovirati. Svaka prostorija u fitness centru „FAM“ bit će različite veličine kako bi zadovoljila specifične potrebe i funkcionalnost. Evo približne raspodjele kvadrata za svaku prostoriju, uz zbroj koji iznosi 780 m<sup>2</sup>:

- Prostor za sprave: Ova prostorija će zauzimati oko 400 m<sup>2</sup>, pružajući dovoljno prostora za razne fitness sprave i opremu te prostrano okruženje za individualne vježbe.
- Dvorana za grupne treninge: Ova dvorana bit će veličine otprilike 150 m<sup>2</sup>, pružajući dovoljno prostora za grupne treninge, kretanje i izvođenje različitih vježbi uz podršku trenera.
- Recepcija: Recepcijski prostor bit će manji i zauzimat će otprilike 30 m<sup>2</sup>, osiguravajući dovoljno prostora za dočekivanje članica, administrativne zadatke i pružanje informacija.
- Ženska svlačionica: Svlačionice za žene bit će veličine oko 75 m<sup>2</sup>, pružajući dovoljno prostora za ormare, klupice, tuševe i WC-e kako bi se članicama osigurala privatnost i udobnost.
- Muška svlačionica : Svlačionice za muškarce bit će veličine oko 75 m<sup>2</sup>, pružajući dovoljno prostora za ormare, klupice, tuševe i WC-e kako bi se članicama osigurala privatnost i udobnost.
- WC-i i tuševi: Ovaj prostor će biti manji i zauzimat će otprilike 25 m<sup>2</sup> po svakoj svlačionici, pružajući dovoljno prostora za WC-e, umivaonike i tuševe za sve članice teretane.

#### **4.2. Opširniji opis troškova**

U tablici 2. vidimo detaljne troškove renoviranja i prenamjene prostora za fitness centar. U procesu renovacije objekta za fitness centar „FAM“, pridržavali smo se pažljivo osmišljenog plana kako bismo osigurali uspješnu transformaciju prostora u modernu teretanu.

Jedan od ključnih koraka u tom procesu bila je izrada dodatnih pregrada radi prilagodbe objekta za teretansku namjenu. Također, željeli smo što bolje zaštititi i pripremiti podove za dugoročno korištenje fitness centra. Dodatno, u sklopu renovacije, provodili smo i instalaciju potrebne opreme za treniranje, kako bismo osigurali adekvatne uvjete za vježbanje.

U tablici koja prikazuje trošak renovacije fitness centra, jasno su istaknute cijene različite opreme koja je nabavljena za teretanu. Oprema je prilagođena potrebama korisnika i uključuje različite elemente kao što su kreveti, stolice, ormarići i medicinsko-tehnička pomagala. S obzirom na planirani kapacitet teretane, osigurali smo dovoljan broj elemenata opreme kako bismo pružili sveobuhvatnu podršku korisnicima u njihovim vježbama i treninzima.

Kroz sve korake renovacije objekta za fitness centar, vodili smo računa o kvaliteti materijala, pridržavajući se standarda i tehničkih zahtjeva, kako bismo stvorili funkcionalan i estetski privlačan prostor za sve posjetitelje teretane

Trošak renovacije teretane				
Naziv troška	Jedinična cijena	Količina	Mjerna jedinica	Ukupan iznos
Priprema prostora za renovaciju	90,00 €	12	radni dan	1.080,00 €
Izrada dodatnih pregrada	32,00 €	250	m <sup>2</sup>	8.000,00 €
Zaštita i priprema podova	5,00 €	400	m <sup>2</sup>	2.000,00 €
Instalacija fitness opreme	600,00 €	6	radni dan	3.600,00 €
Modernizacija vodovodnih instalacija	500,00 €	5	komplet	2.500,00 €
Modernizacija električnih instalacija	500,00 €	3	komplet	1.500,00 €
Polaganje antistatičkih podnih pločica	18,00 €	150	m <sup>2</sup>	2.700,00 €
Nabava i ugradnja sanitarija	150,00 €	8	komad	1.200,00 €
Postavljanje keramičkih pločica	14,00 €	80	m <sup>2</sup>	1.120,00 €
Ugradnja velikih ogledala	50,00 €	100	m <sup>2</sup>	5.000,00 €
Montaža sigurnih vrata	300,00 €	3	komad	900,00 €
<b>Ukupno</b>				<b>29.600,00 €</b>

Slika 2. Trošak renovacije fitness centra

Trošak opremanja teretane			
Naziv troška	Jedinična cijena	Količina	Ukupan iznos
Profesionalne trake za trčanje	2.500,00 €	5	12.500,00 €
Ergometri	1.200,00 €	4	4.800,00 €
Setovi bučica raznih težina	3.000,00 €	3	9.000,00 €
Pilates lopte	10,00 €	3	30,00 €
Uteg - 5 kg	25,00 €	8	200,00 €
Uteg - 10 kg	40,00 €	8	320,00 €
Uteg - 20 kg	60,00 €	8	480,00 €
Šipke za utege	50,00 €	4	200,00 €
Podesive klupe	400,00 €	3	1.200,00 €
Stalak za utege	350,00 €	5	1.750,00 €
Višenamjenski fitness uređaji	4.500,00 €	4	18.000,00 €
Podloge za vježbanje	30,00 €	50	1.500,00 €
Hladnjak	1.400,00 €	2	2.800,00 €
Masažni stol	190,00 €	3	570,00 €
Oprema za grupne treninge	2.000,00 €	4	8.000,00 €
<b>Ukupno</b>			<b>61.350,00 €</b>

Slika 3. Trošak opremanja fitness centra

Analizom detaljnih troškova za izgradnju i opremanje teretane, dolazimo do zaključka da ukupni iznos investicije premašuje raspoloživa vlastita sredstva. Stoga je potrebno poduzeti korake za osiguranje dodatnih financijskih resursa. U tu svrhu, planira se uzeti kredit u iznosu od **86.350,00 €** kako bi se pokrili troškovi otvaranja teretane, renoviranja i opremanja. Raspoloživa vlastita sredstva su dostatna za pokrivanje dijela investicije, ali dodatni izvor financiranja je neophodan za uspješno ostvarenje projekta.

### **4.3. Opis budućeg poslovanja**

Fitness centar „FAM“ nudi raznolike usluge i povoljno članstvo kako bi zadovoljile potrebe korisnika. Sastoji se od 12 zaposlenika, uključujući tri recepcionerke/ra, dvije trenerice/ra za grupe, tri osobne trenerice/re, dvije masažerke/ra te dvije čistačice/ća. Evo opisa budućeg poslovanja fitnes centra „FAM“:

Fitnes centar „FAM“ svoja vrata otvara svakim danom prema sljedećem rasporedu. Radno vrijeme teretane bit će sljedeće:

- Od ponedjeljka do petka: 7:00 - 22:00 sati.
- Subotom i nedjeljom: 10:00 - 20:00 sati.

Fitness centar „FAM“ će ponosno pružati širok spektar grupnih treninga kako bi svojim članovima omogućila raznolike i motivirajuće treninge. Grupni treninzi će biti izvrsna prilika za druženje, motivaciju i postizanje zajedničkih ciljeva. Fitness centar će organizirati grupne treninge svakodnevno, prilagođavajući raspored kako bi odgovarao potrebama svojih članova. Posebno ćemo istaknuti mogućnost najma dvorane za grupne treninge u vremenskom intervalu od 20:00 do 22:00 sati. Ova opcija će omogućiti članovima da organiziraju vlastite grupne treninge ili sudjeluju u programima koje vode naši stručni treneri. Bez obzira radi li se o vježbama snage, kardiovaskularnim aktivnostima ili grupnim aktivnostima poput pilatesa ili plesa, članovi će imati pristup raznovrsnim i uzbudljivim grupnim treninzima koji će ih motivirati i podržati u ostvarenju njihovih fitness ciljeva.

Tijekom ljetnih mjeseci, kada ljepše vrijeme privlači ljude da provode više vremena na otvorenom, u teretanama se može primjetiti manje polaznika. Mnogi ljudi odlaze na godišnji odmor ili se aktivnosti preusmjeravaju prema vanjskim vježbama poput trčanja, biciklizma ili plivanja. To bi mogao biti i slučaj s našom teretanom. Teretana će tijekom tog razdoblja raditi na zadržavanju postojećih članova i privlačenju novih članova putem različitih marketinških strategija.

Fitness centar „FAM“ također će ulagati u promociju i oglašavanje kako bi privukla nove članove i proširila svoju bazu korisnika. Planirano je da teretana izdvoji sredstva u iznosu od 4.000,00€ za plaćeno oglašavanje. Kroz različite marketinške kanale, uključujući društvene mreže poput Tik Toka, Instagrama i YouTubea, teretana će ciljati svoju ciljanu publiku i pružiti im informacije o ponudi, članstvu i prednostima koje pruža vježbanje u fitness centru „FAM“. Oglašavanje će se temeljiti na atraktivnom vizualnom sadržaju, uključujući fotografije, videozapise i privlačne promotivne materijale. Teretana će također koristiti targetirano oglašavanje kako bi dosegla specifične skupine ljudi, kao što su studenti.

## 5. Ocjena tržišnih mogućnosti

### 5.1. Prodajno tržište i konkurencija

Fitness centar „FAM“ je locirana u Zagrebu te ima ogroman potencijal za uspjeh zbog specifičnih potreba i zahtjeva ciljane skupine. Zagreb je živ grad s velikim brojem ljudi koje su zainteresirane za vježbanje i održavanje zdravog načina života. Postoji rastuća svijest o važnosti tjelesne aktivnosti i fitnesa među ljudima, što stvara povoljno prodajno tržište za teretanu usredotočenu samo na njih. Osim toga, sve veći broj ljudi traži sigurno okruženje i podršku za vježbanje.

Unatoč tome što postoji mnogo fitness centara u Zagrebu, konkurencija je velik no mi smatramo da jedinstvenim pristupom možemo postati najbolji u tom dijelu Zagreba. Postoje fitness centri koji se fokusiraju samo na fitness što znači vježbanje za fizičku spremnost, kondiciju i tjelesne sposobnosti. Takvi centri nemaju dovoljnu količinu sredstava i opreme da bi se nazivale teretanama kakvu mi pružamo. Naš fitness centar ističe se kao jedinstvena ponuda na tržištu, privlačeći ljude koje žele trenirati u sigurnom i ugodnom okruženju. Također pružamo personalizirane programe vježbanja uz visoko kvalificirane trenere i raznolike fitness aktivnosti u grupama kako bi se privuklo širok spektar ljudi s različitim ciljevima i preferencijama. Isticanje prednost iza korisnike fitness centra i stvaranje prepoznatljivog brenda su ključni faktori za uspjeh i prevladavanje konkurencije. Naša teretana nudi posebnu atmosferu koja može privući ljude i iz udaljenijih teretana. Svjesni smo da mnogi ljudi možda osjećaju nesigurnost ili nelagodu u svojim trenutnim teretanama.

## **5.2. Nabavno tržište**

Nabavno tržište za našu teretanu usmjereno je na opremu i stvari potrebne za osiguravanje kvalitetnog iskustva treniranja za naše članove. Kako bismo pružili širok spektar mogućnosti i odgovorili na različite potrebe, uložiti ćemo u nabavu raznovrsne opreme i pomagala. Na domaćem tržištu postoji bogata ponuda dobavljača koji nude različite vrste fitness opreme, od utega i sprava do rekvizita za grupne treninge. Uz to, također ćemo istražiti mogućnosti nabave rabljene opreme, koja može biti dostupna po povoljnijim cijenama.

Nadalje, važno je istaknuti da se nabavka suplemenata, kao što su proteini i pomagala pri vježbanju, također odvija na nabavnom tržištu. Suradivati ćemo s pouzdanim dobavljačima koji pružaju visokokvalitetne proizvode koji podržavaju ciljeve naših članova. Pažljivo ćemo pratiti tržište i istraživati nove proizvode i inovacije kako bismo osigurali da naša teretana uvijek pruža najnovije i najučinkovitije mogućnosti za vježbanje.

Kroz pažljivu nabavku opreme i pomagala te odabir visokokvalitetnih suplemenata, želimo osigurati da naši članovi imaju sve potrebno za postizanje svojih ciljeva. Kontinuirano praćenje tržišta i suradnja s pouzdanim dobavljačima omogućit će nam da pružimo najbolje moguće iskustvo vježbanja u našoj teretani.

## **6. Financijski elementi investicije**

### **6.1. TOBS - Proračun trajnih obrtnih sredstava**

Ignoriranje važnosti trajnih obrtnih sredstava može uzrokovati propast mnogih poslovnih projekata. Trajna obrtna sredstva su ključni element pri procjeni ukupnih potrebnih sredstava za ulaganje u poduzetnički pothvat. Ona su sastavni dio ukupnih investicijskih sredstava projekta i koriste se tijekom poslovnog procesa, mijenjajući

oblike dok zadržavaju svoju vrijednost na razini početnog ulaganja čak i u stabilnim poslovnim uvjetima.

Ispravno planiranje i upravljanje trajnim obrtnim sredstvima omogućuje poduzećima održavanje tekuće likvidnosti i izbjegavanje financijskih problema koji mogu nastati zbog nedostatka sredstava potrebnih za svakodnevno poslovanje. Stoga je ključno analizirati i planirati potrebna trajna obrtna sredstva kako bi se osigurala stabilnost i dugoročna održivost poduzetničkog pothvata.

U tablici imamo prikazan TOBS za razdoblje od 2025. do 2034. godine. Unutar tablice imamo prikazan sitni inventar (trošak za higijenske proizvode, proteinskih proizvoda i opreme za trening), kupce ili korisnike teretane, novac u sustavu, dobavljači, plaće, porezi i rashodi financiranja



Potrebna TOBS			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Stavka	DV	KO	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota	Ukupna svota
Sitni inventar	30	12	368,25 €	368,25 €	368,25 €	368,25 €	368,25 €	368,25 €	368,25 €	368,25 €	368,25 €
Kupci	30	12	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €	17.737,00 €
Novac u sustavu	2	180	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €	1.182,47 €
Ukupno potrebna sredstva			19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €	19.287,72 €
Dobavljači	30	12									
Plaće	30	12	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €	9.988,00 €
Porezi	30	12	263,07 €	265,50 €	268,03 €	270,67 €	462,89 €	465,75 €	468,72 €	471,81 €	474,88 €
Rashodi financiranja	30	12	276,96 €	252,63 €	227,30 €	200,94 €	173,51 €	144,96 €	115,25 €	84,33 €	53,80 €
Izvodi iz poslovanja			10.528,03 €	10.506,13 €	10.483,33 €	10.459,61 €	10.624,40 €	10.598,71 €	10.571,97 €	10.544,14 €	10.517,31 €
<b>Trajna obrtna sredstva</b>			<b>8.759,69 €</b>	<b>8.781,59 €</b>	<b>8.804,38 €</b>	<b>8.828,10 €</b>	<b>8.663,31 €</b>	<b>8.689,01 €</b>	<b>8.715,75 €</b>	<b>8.743,58 €</b>	<b>8.771,39 €</b>

Tablica NMB. Proračun trajnih obrtnih sredstava (TOBS)

Na temelju analize poslovanja drugih teretana, utvrđeni su dani vezivanja obrtnih sredstava. Na primjer, sitni inventar i korisnici procijenjeni su na 30 dana, što uključuje nabavu higijenskih proizvoda, dodatne opreme za vježbanje i proteinskih proizvoda. Članovi teretane dužni su unaprijed platiti članarinu za mjesec dana svakih 30 dana, nakon čega im ističe trenutni mjesec treniranja. Sredstva se nakon uplate zadržavaju u platnom sustavu 2 dana. Dobavljačima se naručene zalihe plaćaju svakih 30 dana po isporuci robe. Plaće se isplaćuju svakog 15. dana u mjesecu, što je prosječno svakih 30 dana, dok se porezi i kamate plaćaju početkom svakog mjeseca, također prosječno svakih 30 dana.

Prema TOBS proračunu, planira se ulaganje u trajna obrtna sredstva od 8,759.69 € eura u 2025. godini, dok će na kraju razdoblja, 2034. godine, iznos biti 8,802.69 eura.

## 6.2. Iznos i struktura ulaganja

Ulaganja će biti financirana vlastitim sredstvima i putem kredita. Osnivačka ulaganja, tj. troškovi otvaranja d.o.o. u iznosu od 535.00 € te najam građevinskog objekta u vrijednosti od 29,600.00 € financirat će investitori iz vlastitih sredstava. Također, iz vlastitih sredstava bit će uloženo i u trajna obrtna sredstva, što dovodi do ukupnog iznosa vlastitih ulaganja od 91,485.00 €. Kredit u iznosu od 86,350.00 € bit će podignut kako bi se pokrio trošak građevinskog objekta u najmu od 25,000.00 € i nabava opreme za teretanu u iznosu od 61,350.00 €.

Struktura ulaganja				
Opis		Iznos	Vlastita sredstva	Kredit
A) Ulaganje u osnovna sredstva				
1.	Osnivačka ulaganja	535.00 €	535.00 €	
2.	Građevinski objekt	29,600.00 €	4,600.00 €	25,000.00 €
3.	Oprema	61,350.00 €		61,350.00 €
B) Ulaganje u trajna obrtna sredstva				
C) Ukupan iznos ulaganja		91,485.00 €	5,135.00 €	86,350.00 €

Tablica NMB. Struktura ulaganja

Za financiranje kredita, obratit ćemo se Zagrebačkoj banci s kamatnom stopom od 4%. Ukupno, za projekt je potrebno uložiti 91,485.00 € pri čemu vlastita ulaganja čine 22% dok se 78% troškova projekta financira iz kredita.

Obračun amortizacije				
Opis		Iznos	Postotak amortizacije	Amortizacija
A) Ulaganje u osnovna sredstva				
1.	Osnivačka ulaganja	535.00 €	0%	0.00 €

2.	Građevinski objekt	29,600.00 €	25%	7,400.00 €
3.	Oprema	61,350.00 €	25%	15,337.50 €
<b>C) Ukupan iznos amortizacije</b>		<b>91,485.00 €</b>		<b>22,737.50 €</b>

Tablica NMB. Obračun amortizacije

### 6.3. Obveze prema izvoru financiranja

Kredit od 86,350.00 € bit će vraćen banci kroz 120 anuiteta kroz razdoblje od 10 godina. Naknada za obradu kredita iznosi 0.50%.

Godišnja kamatna stopa na kredit iznosi 4.00%. Mjesečni anuiteti iznose 874.25 €.

Ukupna otplata kredita kroz desetogodišnje razdoblje iznosi 104,910.21 €, od čega se 18,560.21 € odnosi na kamate.

Ukupna otplata i kamate ostaju konstantne kroz svaku godinu, pri čemu se postupno smanjuje udio kamata u ukupnom iznosu plaćanja.

Godišnj e	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Ukupno
Otplata	7.167,48 €	7.459,49 €	7.763,40 €	8.079,70 €	8.408,88 €	8.751,47 €	9.108,01 €	9.479,09 €	9.865,28 €	10.267,2 1 €	86.350,00 €
Kamate	3.323,54 €	3.031,53 €	2.727,62 €	2.411,33 €	2.082,15 €	1.739,56 €	1.383,01 €	1.011,93 €	625,74 €	223,81 €	18.560,21 €
Ukupno	10.491,0 2 €	10.491,02 €	10.491,02 €	10.491,0 2 €	10.491,0 2 €	10.491,02 €	10.491,02 €	10.491,0 2 €	10.491,02 €	10.491,0 2 €	104.910,2 1 €

Tablica NMB. Godišnje kreditne obveze

## 6.4. Procjena prihoda

Teretana je osmislila različite načine generiranja prihoda, što jasno proizlazi iz navedene tablice. Na mjesečnoj bazi, nude neograničene treninge, pakete od 5, 10 i 15 treninga te posebne članarine za studente i učenike po povoljnijim cijenama kako bi potaknuli zdrav život mladih. U ponudi su također i grupni treninzi od 5 i 10 treninga, od kojih se planira zaraditi 660 € i 1,160 € mjesečno. Teretana planira dodatno povećati prihode prodajom proteinskih pudinga, napitaka i čokolada. Također nude i usluge masaže, isto tako posebno izdvojeno za studente po povoljnijim cijenama

Ukupni godišnji prihod teretane iznosi 212,844.00 €, a planira se održavati na sličnoj razini svake godine

Redn i broj	Usluga	Jedinica mjere	Broj osob a	Jediničn a cijena	Ukupni mjesečni prihodi	Ukupni godišnji prihodi
1.	Neograničeni treninzi	osoba	40	34.00 €	1,360.00 €	16,320.00 €
2.	Neograničeni treninzi (studenti)	osoba	35	30.00 €	1,050.00 €	12,600.00 €
3.	5 treninga	osoba	45	20.00 €	900.00 €	10,800.00 €
4.	10 treninga	osoba	20	24.00 €	480.00 €	5,760.00 €
5.	15 treninga	osoba	14	30.00 €	420.00 €	5,040.00 €
6.	5 treninga (studenti)	osoba	60	15.00 €	900.00 €	10,800.00 €
7.	10 treninga (studenti)	osoba	34	18.00 €	612.00 €	7,344.00 €
8.	15 treninga (studenti)	osoba	23	25.00 €	575.00 €	6,900.00 €
9.	Grupni trening - 5 treninga	osoba	30	22.00 €	660.00 €	7,920.00 €
10.	Grupni trening - 10 treninga	osoba	40	29.00 €	1,160.00 €	13,920.00 €
11.	6 mjeseci	osoba	15	150.00 €	2,250.00 €	27,000.00 €
12.	12 mjeseci	osoba	10	330.00 €	3,300.00 €	39,600.00 €
13.	Masaža	osoba	20	20.00 €	400.00 €	4,800.00 €
14.	Masaža (studenti)	osoba	10	15.00 €	150.00 €	1,800.00 €
15.	Majica	komad	90	20.00 €	1,800.00 €	21,600.00 €
16.	GymBeam protein snack čokolada	komad	140	1.50 €	210.00 €	2,520.00 €
17.	GymBeam protein snack Snickers	komad	100	2.00 €	200.00 €	2,400.00 €
18.	Zbregov protein puding	komad	90	2.00 €	180.00 €	2,160.00 €

19.	Zbregov protein tekući skyr	komad	80	2.00 €	160.00 €	1,920.00 €
20.	Zbregov protein mliječni napitak	komad	200	2.50 €	500.00 €	6,000.00 €
21.	Powerade Mountain blast napitak	komad	60	3.00 €	180.00 €	2,160.00 €
22.	Vindi IsoSport napitak	komad	75	2.00 €	150.00 €	1,800.00 €
23.	ProSport napitak	komad	70	2.00 €	140.00 €	1,680.00 €
					<b>Ukupno</b>	<b>212,844.00 €</b>

Tablica NMB. Procjena prihoda

## 6.5. Procjena troškova

Troškovi teretane su prikazani na sljedeći način. Trošak najma poslovnog prostora, koji iznosi 12€ po kvadratnom metru, što rezultira godišnjim troškom najma od oko 9,360.00 €. Troškovi energenata, poput električne energije i vode. Na godišnjoj razini, teretana troši oko 3,580.00 € na električnu energiju i 8,400.00 € na vodu, što čini ukupni trošak energenata od 11,980.00 €. Ostali troškovi kao što su marketing i reklame, održavanje i popravci i ostalo iznose 9,600.00 €.

Rashodi				
Naziv rashoda	Jedinica mjere	Godišnje količine	Jedinična cijena	Godišnji rashod
Električna energija	kWh	35800	0.10 €	3,580.00 €
Voda	m³	4200	2.00 €	8,400.00 €
Najam prostora	m²	780	12.00 €	9,360.00 €
Marketing i reklame	kampanja	12	300.00 €	3,600.00 €
Održavanje i popravci	paušal	2	2,000.00 €	4,000.00 €
Ostalo	/	/	2,000.00 €	2,000.00 €
			Ukupno	30,940.00 €

Tablica NMB. Procjena troškova

Troškovi sitnog inventara, uključujući higijenske proizvode, majice i proizvode za konzumaciju nakon treninga. Ukupni godišnji troškovi za sitni inventar iznose 4,419.00 €.

Godišnji trošak nabavke majica za osoblje ili eventualno za prodaju gostima teretane. S obzirom na godišnju količinu od 130 komada i jediničnu cijenu od 15.00 €, ukupni godišnji rashod iznosi 1,950.00 €.

Protein snack čokolada i Snickers: Ovi proizvodi služe kao dodatak prehrani nakon treninga. Godišnji trošak nabavke ovih proizvoda za 200 komada svakog iznosi 200.00 € za čokoladu i 300.00 € za Snickers.

Zbregov protein puding, tekući skyr i mliječni napitak: Ovi proizvodi također služe kao dodatak prehrani. Godišnji trošak za nabavku ovih proizvoda je 210.00 € za puding, 195.00 € za tekući skyr i 475.00 € za mliječni napitak.

Powerade Mountain blast napitak, Vindi IsoSport napitak i ProSport napitak: Ovi napici služe za hidrataciju i nadopunu elektrolita tijekom treninga. Godišnji trošak nabavke ovih napitaka iznosi 192.00 € za Powerade, 135.00 € za Vindi IsoSport i 162.00 € za ProSport.

Higijenski proizvodi (papirnati ručnici, vlažne maramice, wc papir): Ova stavka obuhvaća razne higijenske potrepštine potrebne za održavanje higijene u teretani. Iako nisu navedene godišnje količine ili jedinične cijene, ukupni godišnji trošak za ove proizvode iznosi 600.00 €.

<b>Sitni inventar</b>				
<b>Naziv rashoda</b>	<b>Jedinica mjere</b>	<b>Godišnje količine</b>	<b>Jedinična cijena</b>	<b>Godišnji rashodi</b>
Majica	komad	130	15.00 €	1,950.00 €
GymBeam protein snack čokolada	komad	200	1.00 €	200.00 €
GymBeam protein snack Snickers	komad	200	1.50 €	300.00 €
Zbregov protein puding	komad	140	1.50 €	210.00 €
Zbregov protein tekući skyr	komad	130	1.50 €	195.00 €
Zbregov protein mliječni napitak	komad	250	1.90 €	475.00 €
Powerade Mountain blast napitak	komad	80	2.40 €	192.00 €
Vindi IsoSport napitak	komad	90	1.50 €	135.00 €
ProSport napitak	komad	90	1.80 €	162.00 €
Higijenski proizvodi (papirnati ručnici, vlažne maramice, wc papir)	/	/	/	600.00 €
<b>Ukupno</b>				<b>4,419.00 €</b>

Tablica NMB. Procjena troškova sitnog inventara

U tablici NMB prikazana je struktura godišnjih troškova na plaće zaposlenika teretane. Teretana ima ukupno 12 zaposlenih radnika, od kojih su 3 recepcionara, 2



trenerice za grupe, 3 osobna trenera te 2 masera/maserke i 2 čistača/čistačice. Ukupni trošak na plaće zaposlenika iznosi 119,856.00 € godišnje.

Najviši trošak odlazi na plaće osobnih trenera, čak 39,744.00 € godišnje, budući da su njihove bruto plaće po zaposleniku 1,104.00 €, dok neto plaće iznose 800.00 €. Za grupne trenere trošak iznosi 24,552.00 € godišnje, dok su plaće recepcionara 27,936.00 € godišnje. Masažeri/masažerke i čistači/čistačice imaju godišnje troškove od 18,624.00 € i 9,000.00 €, redom.

Ove plaće su fiksne, te trenutačno nije predviđeno povećanje prihoda zaposlenika.

Naziv radnog mjesta	Broj radnika	Neto plaća po zaposleniku	Bruto plaća po zaposleniku	Ukupna godišnja plaća
Osobni trener/ica	3	800.00 €	1,104.00 €	39,744.00 €
Grupni trener/ica	2	750.00 €	1,023.00 €	24,552.00 €
Recepcioner/ka	3	600.00 €	776.00 €	27,936.00 €
Masažer/ka	2	600.00 €	776.00 €	18,624.00 €
Čistač/ica	2	300.00 €	375.00 €	9,000.00 €
			<b>Ukupno</b>	<b>119,856.00 €</b>

Tablica NMB. Procjene troškova zaposlenika

Ukupni godišnji trošak teretane dobiven je zbrajanjem svih navedenih tablica te iznosi 155,215.00 €. Ovo su godišnji rashodi teretane te se ne predviđa veće varijacije od dobivenih rezultata u narednim godinama poslovanja.

## **6.6. Procjena dobiti i gubitka**

U tablici bilance prihoda i rashoda vidljivo je da su prihodi i operativni troškovi konzistentni svake godine. Značajna razlika nastaje u 2028. zbog amortizacije koja je izvršena te se ta stavka ne pojavljuje u narednim godinama poslovanja. Ukupni rashodi su najmanji u 2034. godini, zbog najmanjih kamata koje su reprezentativne za tu godinu, čineći 155,438.81 €. Uključujući i porez, najveća neto dobit je ostvarena u 2034. godini, a iznosi 51.664,67 €.

Račun dobiti i gubitka										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prihod	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €	212,844.00 €
Operativni rashod	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €	155,215.00 €
Trošak energenata	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €	11,980.00 €
Trošak najma	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €	9,360.00 €
Trošak zaposlenika	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €	119,856.00 €
Ostali troškovi	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €	9,600.00 €
Sitni inventar	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €	4,419.00 €
EBITDA	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €	57,629.00 €
Amortizacija	22,737.50 €	22,737.50 €	22,737.50 €	22,737.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Kamate	3,323.54 €	3,031.53 €	2,727.62 €	2,411.33 €	2,082.15 €	1,739.56 €	1,383.01 €	1,011.93 €	625.74 €	223.81 €
Ukupni rashodi	181,276.04 €	180,984.03 €	180,680.12 €	180,363.83 €	157,297.15 €	156,954.56 €	156,598.01 €	156,226.93 €	155,840.74 €	155,438.81 €
Dobit prije oporezivanja	31,567.96 €	31,859.97 €	32,163.88 €	32,480.17 €	55,546.85 €	55,889.44 €	56,245.99 €	56,617.07 €	57,003.26 €	57,405.19 €
Porez (10%)	3,156.80 €	3,186.00 €	3,216.39 €	3,248.02 €	5,554.69 €	5,588.94 €	5,624.60 €	5,661.71 €	5,700.33 €	5,740.52 €
Neto dobit	28,411.16 €	28,673.97 €	28,947.49 €	29,232.16 €	49,992.17 €	50,300.50 €	50,621.39 €	50,955.36 €	51,302.93 €	51,664.67 €

Tablica NMB. Račun dobiti i gubitka

## 7. Financijsko-tržišna ocjena projekta

### 7.1. Statička ocjena projekta

U sljedećim tablicama možemo uočiti detaljni pregled ocjene projekta, koji se temelji na informacijama iz tablica investicija, amortizacije i računa dobiti i gubitka, kreiranih u Excelu za poslovni plan teretane. Posebno je istaknuta 2034. godina, koja se smatra reprezentativnom, kako bi prikaz poslovanja teretane bio što pouzdaniji.

<b>Profitna marža</b>	=	Neto dobit	=	28,411.16 €	=	<b>13.35 %</b>
		Ukupni prihod		212,844.00 €		

<b>Rentabilnost ukupno uložених sredstava</b>	=	Neto dobit	=	28,411.16 €	=	<b>0.31</b>
		Visina investicije		91,485.00 €		

<b>Obrtaj ukupno uložених sredstava</b>	=	Ukupni prihod	=	212,844.00 €	=	<b>2.33</b>
		Visina investicije		91,485.00 €		

<b>Reprodukcijска sposobnost</b>	=	Neto dobit + Amortizacija	=	51,148.66 €	=	<b>0.56</b>
		Visina investicije		91,485.00 €		

#### Ostali pokazatelji statičke ocjene:

<b>Investicijsko opterećenje po zaposlenom</b>	=	Visina investicije	=	91,485.00 €	=	<b>76,23.75 €</b>
		Broj zaposlenih		12		

<b>Prosječna bruto plaća</b>	=	Iznos plaća	=	119,856.00 €	=	<b>9,988.00 €</b>
		Broj zaposlenih		12		

Profitna marža je jedan od najčešćih pokazatelja profitabilnosti u poslovanju. Izračunava se kao omjer neto dobiti i ukupnog prihoda, pružajući jednostavan uvid u postotak ostvarenog profita iz poslovne aktivnosti. Podaci za izračun profitne marže uzeti su iz računa dobiti i gubitka za 2034. godinu, pri čemu iznosi 13,35%.

Pokazatelj rentabilnosti ukupno uložених sredstava ukazuje da jedan uloženi iznos generira 0,31 jedinicu novčane akumulacije, kako je prikazano neto dobiti. U obrtaju ukupno uložених sredstava, jedna investicija ostvaruje 2,33 obrtaja godišnje, što se može vidjeti iz proračuna obrtaja ukupnih ulaganja.

Reprodukcijска sposobnost teretane iznosi 0,56, što pokazuje kapacitet za ostvarivanje poslovnih ciljeva i rezultata. Investicijsko opterećenje po zaposleniku iznosi 7.623,75 €, dok prosječna godišnja bruto plaća zaposlenika iznosi 9.988 €, što je u skladu s prosjekom unutar industrije.

## 7.2. **Dinamička ocjena projekta**

Dinamička ocjena investicijskog projekta uključuje četiri uobičajene metode: metodu povratka investicije, metodu neto sadašnje vrijednosti (NPV), metodu relativne sadašnje vrijednosti (NPVR), te metodu interne stope rentabilnosti (IRR). Ova vrsta procjene naziva se dinamičkom jer se temelji na analizi novčanih tokova kroz određeno razdoblje.

Za razliku od statičke ocjene koja se oslanja na financijske izvještaje prikazane na određeni datum, obično na kraju fiskalne godine, dinamička ocjena uzima u obzir varijacije u novčanim tokovima tijekom cijelog razdoblja poslovanja. Statistička ocjena obuhvaća trenutne pokazatelje poslovanja dok dinamička ocjena analizira kako novčani tokovi fluktuiraju i utječu na projekt tijekom vremena.

Jedna od ključnih prednosti dinamičke ocjene je što može pružiti odgovor na pitanje kada će uložena sredstva biti povraćena, odnosno u kojem trenutku projekt postaje profitabilan. Ova analiza koristi podatke iz tablice ekonomskog i financijskog tijeka projekta kako bi procijenila dugoročnu održivost investicije.

Za teretanu, razdoblje analize postavljeno je na 10 godina, jer se očekuje da će u tom vremenu biti otplaćen cijeli kredit.

Uz standardne metode, važno je uzeti u obzir i specifične uvjete i rizike povezane s projektom. Dinamička ocjena omogućava prilagodbu promjenama na tržištu, kamatnim stopama, te operativnim troškovima, pružajući tako realističniji prikaz uspjeha projekta u stvarnim uvjetima poslovanja.

Primjerice, metoda povratne točke omogućava identificiranje točke u vremenu kada će projekt početi generirati pozitivne neto novčane tokove. Neto sadašnja vrijednost (NPV) procjenjuje ukupnu vrijednost projekta diskontiranjem budućih novčanih tokova na sadašnju vrijednost, dok metoda interne stope povrata (IRR)

izračunava diskontnu stopu pri kojoj NPV postaje nula. Metoda relativne sadašnje vrijednosti (NPVR) dodatno uzima u obzir profitabilnost projekta u odnosu na investiciju. Kombiniranjem ovih metoda, dinamička ocjena pruža sveobuhvatnu sliku potencijalne uspješnosti projekta.

### 7.2.1. Obračun amortizacije

Pri obračunu amortizacije osnivačka ulaganja se ne amortiziraju jer su to troškovi povezani isključivo s otvaranjem firme. Građevinski objekt u kojem teretana posluje je pod najmom, te se ne amortizira, dok se potrebna oprema za teretanu amortizira po stopi od 25%. Procijenjeno vrijeme amortizacije opreme je prve četiri godine poslovanja. Nakon provedene amortizacije, u ukupnu vrijednost ostatka projekta ulaze samo pokazatelji TOBS računa koji nakon 10 godina iznosi 8,802.69 €.

Prikaz amortizacije														
Redni broj	Naziv	Nabavna vrijednost investicije	Stopa otpisa	Godine rada projekta										OVP
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
A	Investicija													
1.	Oprema	61,350.00 €	25%	15,337.50 €	15,337.50 €	15,337.50 €	15,337.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
2.	Građevinski objekt	29,600.00 €	25%	7,400.00 €	7,400.00 €	7,400.00 €	7,400.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
B	Sveukupno	90,950.00 €		22,737.50 €	22,737.50 €	22,737.50 €	22,737.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
C	Ostatak vrijednosti projekta													
1.	Osnovna sredstva	90,950.00 €		68,212.50 €	45,475.00 €	22,737.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
2.	TOBS	8,759.69 €		8,759.69 €	8,781.59 €	8,804.38 €	8,828.10 €	8,663.31 €	8,689.01 €	8,715.75 €	8,743.58 €	8,772.54 €	8,802.69 €	8,802.69 €
	Ukupno	99,709.69 €		76,972.19 €	54,256.59 €	31,541.88 €	8,828.10 €	8,663.31 €	8,689.01 €	8,715.75 €	8,743.58 €	8,772.54 €	8,802.69 €	8,802.69 €

Tablica NMB. Prikaz amortizacije

### 7.2.2. Rentabilnost projekta

Analiza rentabilnosti projekta teretane pokazuje da je projekt financijski održiv i profitabilan na duži rok. Iako prve godine prikazuju negativne neto primitke zbog visokih inicijalnih ulaganja, već od druge godine projekt počinje generirati pozitivne neto primitke. Kumulativni neto primici kontinuirano rastu, dosegnuvši značajnih 438,662.02 € do 2034. godine. To ukazuje na stabilan porast profitabilnosti i dugoročnu isplativost investicije. Projekt uspješno pokriva sve operativne troškove, uključujući poreze i druge izdatke, dok ujedno ostvaruje značajan povrat na ulaganja. Ukupni prihod ostaje stabilan, što dodatno potvrđuje pouzdanost prihoda. Ova dinamika osigurava da projekt teretane ne samo da vraća početna ulaganja, već i ostvaruje značajan profit, što potvrđuje opravdanost investicije i njen potencijal za dugoročni financijski uspjeh.

Rentabilnost projekta											
EKONOMSKI TIJEK											
Opis	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Primici</b>	0.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	221,64 6.69 €
Ukupni prihod		212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €
OVP											8,802. 69 €
Osnovnih sredstava											0.00 €
Obrtnih sredstava											8,802. 69 €
<b>Izdaci</b>	99,70 9.69 €	158,39 3.70 €	158,42 3.79 €	158,45 5.11 €	158,29 8.23 €	160,79 5.38 €	160,83 0.69 €	160,86 7.43 €	160,90 5.67 €	160,94 5.47 €	160,95 5.52 €
Angažirana OS	90,95 0.00 €										
Angažirana TOBS	8,759. 69 €	21.90 €	22.79 €	23.72 €	-164.7 9 €	25.69 €	26.74 €	27.83 €	28.96 €	30.14 €	
Troškovi bez AM		155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €
Porezi		3,156. 80 €	3,186. 00 €	3,216. 39 €	3,248. 02 €	5,554. 69 €	5,588. 94 €	5,624. 60 €	5,661. 71 €	5,700. 33 €	5,740. 52 €
<b>Neto primici</b>	-99,70 9.69 €	54,450 .30 €	54,420 .21 €	54,388 .89 €	54,545 .77 €	52,048 .62 €	52,013 .31 €	51,976 .57 €	51,938 .33 €	51,898 .53 €	60,691 .17 €
<b>Kumulativ NP</b>	-99,70 9.69 €	-45,25 9.39 €	9,160. 82 €	63,549 .71 €	118,09 5.49 €	170,14 4.11 €	222,15 7.42 €	274,13 3.99 €	326,07 2.32 €	377,97 0.85 €	438,66 2.02 €

Tablica NMB. Rentabilnost projekta

### 7.2.3. Likvidnost projekta

Analiza financijskog tijeka projekta teretane ukazuje na stabilnu likvidnost i sposobnost projekta da generira dovoljno novčanih sredstava za pokrivanje svih obveza. Početno ulaganje od 182,970.00 € financirano je djelomično vlastitim sredstvima i kreditom. Tijekom narednih godina, ukupni prihodi od 212,844.00 € godišnje osiguravaju stabilan priliv novca. Izdaci uključuju troškove bez

amortizacije, poreze i otplate kredita. Ovi izdaci su konzistentni i održavaju se na nivou od oko 168,884.72 € godišnje.

Kumulativni neto primici, koji predstavljaju akumulirani novčani tok nakon svih rashoda, pokazuju kontinuirani rast. Početni pozitivan neto primitak od 83,260.31 € nastavlja se povećavati svake godine, dosegnuvši 516,721.81 € do 2034. godine. Ovaj trend pokazuje da projekt ne samo da je likvidan, već i da ima sposobnost generiranja značajnih višaka novčanih sredstava.

Likvidnost projekta											
FINANCIJSKI TIJEK											
Opis	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Primici</b>	182,97 0.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	221,64 6.69 €
Ukupni prihod	0.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €	212,84 4.00 €
Izvori financiranja	91,485 .00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Vlastito ulaganje	5,135. 00 €										
Kredit	86,350 .00 €										
OVP											8,802. 69 €
<b>Izdaci</b>	99,709 .69 €	168,88 4.72 €	168,91 4.81 €	168,94 6.13 €	168,78 9.25 €	171,28 6.40 €	171,32 1.71 €	171,35 8.45 €	171,39 6.69 €	171,43 6.49 €	171,44 6.54 €
Angažirana OS	90,950 .00 €										
Angažirana TOBS	8,759. 69 €	21.90 €	22.79 €	23.72 €	-164.7 9 €	25.69 €	26.74 €	27.83 €	28.96 €	30.14 €	0.00 €
Troškovi bez AM		155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €	155,21 5.00 €
Porezi		3,156. 80 €	3,186. 00 €	3,216. 39 €	3,248. 02 €	5,554. 69 €	5,588. 94 €	5,624. 60 €	5,661. 71 €	5,700. 33 €	5,740. 52 €
Otplata		10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €	10,491 .02 €
<b>Neto primici</b>	83,260 .31 €	43,959 .28 €	43,929 .19 €	43,897 .87 €	44,054 .75 €	41,557 .60 €	41,522 .29 €	41,485 .55 €	41,447 .31 €	41,407 .51 €	50,200 .15 €
<b>Kumulativ NP</b>	83,260 .31 €	127,21 9.59 €	171,14 8.78 €	215,04 6.65 €	259,10 1.40 €	300,65 9.00 €	342,18 1.30 €	383,66 6.84 €	425,11 4.15 €	466,52 1.66 €	516,72 1.81 €

Tablica NMB. Financijski tijek

#### 7.2.4. Metoda razdoblja povrata uložениh sredstava

Metoda razdoblja povrata uložениh sredstava je jednostavna, ali učinkovita tehnika za procjenu vremena potrebnog da se investicija povрати kroz generirane novčane tokove. Diskontirano vrijeme povrata uzima u obzir vremensku vrijednost novca primjenom diskontne stope na buduće novčane tokove.



U ovoj tablici koristimo diskontnu stopu od 4% kako bismo izračunali sadašnju vrijednost budućih neto primitaka (DNT) za svaku godinu tijekom desetogodišnjeg razdoblja. Tablica prikazuje kako se diskontirani novčani tokovi (DNT) akumuliraju tijekom godina.

Proračun diskontiranog povrata uložених sredstava		Diskontna stopa		4%							
Godina projekta	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DF	1.000 00	0.96 150	0.92 456	0.88 900	0.85 480	0.821 90	0.790 31	0.759 90	0.730 69	0.702 60	0.675 56
DNT	-99,7 09.69 €	52,3 53.9 7 €	50,3 14.5 4 €	48,3 51.7 2 €	46,6 25.9 6 €	42,77 8.76 €	41,10 6.88 €	39,49 7.00 €	37,95 0.83 €	36,46 3.91 €	41,00 0.78 €
Kumulativ DNT	-99,7 09.69 €	-47, 355. 72 €	2,95 8.82 €	51,3 10.5 4 €	97,9 36.5 0 €	140,7 15.26 €	181,8 22.14 €	221,3 19.13 €	259,2 69.96 €	295,7 33.87 €	336,7 34.65 €

Diskontirano vrijeme povrata	1.94 1
------------------------------	-----------

Tablica NMB. Proračun diskontiranog povrata uložених sredstava

### 7.2.5. Metoda interne stope rentabilnosti

Metoda interne stope rentabilnosti (IRR) koristi se za procjenu profitabilnosti investicijskog projekta. IRR je stopa diskontiranja pri kojoj je neto sadašnja vrijednost (NPV) svih novčanih tokova iz projekta jednaka nuli. Drugim riječima, to je diskontna stopa koja izjednačava sadašnju vrijednost očekivanih budućih novčanih tokova sa sadašnjom vrijednošću investicijskog troška.

U ovoj tablici provjeravamo IRR projekta koristeći diskontnu stopu od 53.5067%, koja izjednačava kumulativne diskontirane neto tokove (DNT) s nulom.

Provjer a interne stope rentabil nosti		Diskontna stopa		53.5067%							
Godi na proje kta	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DF	1.000 00	0.651 44	0.42 437	0.27 645	0.18 009	0.11 732	0.07 643	0.04 979	0.0 324 3	0.0 21 13	0. 01 37 6

DNT	-99,7 09.69 €	35,47 0.96 €	23,0 94.3 4 €	15,0 35.8 5 €	9,82 3.17 €	6,10 6.22 €	3,97 5.12 €	2,58 7.71 €	1,6 84. 49 €	1,0 96. 50 €	83 5. 32 €
<b>Kum ulativ DNT</b>	-99,7 09.69 €	-64,2 38.73 €	-41, 144. 39 €	-26, 108. 54 €	-16,2 85.3 7 €	-10,1 79.1 5 €	-6,2 04.0 2 €	-3,6 16.3 1 €	-1, 931 82 €	-83 5.3 2 €	0. 00 €

<b>Indeks profitabilnosti</b>	<b>4.38</b>
Suma DNT (4%)	436,444.34 €
Ulaganje	99,709.69 €

Tablica NMB. Interna stopa rentabilnosti

Analiza tablice pokazuje da projekt dostiže nultu kumulativnu diskontiranu neto vrijednost (DNT) pri diskontnoj stopi od 53.5067%. To znači da je interna stopa rentabilnosti (IRR) projekta 53.5067%, što je znatno iznad uobičajenih diskontnih stopa. Visoka IRR nam govori da je projekt izuzetno profitabilan, s velikim potencijalom za ostvarivanje visokih povrata na ulaganje.

Indeks profitabilnosti (PI) od 4.38 dodatno potvrđuje atraktivnost projekta, jer PI veći od 1 označava da je sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova višestruko veća od inicijalnog ulaganja. Ukupna suma diskontiranih neto tokova (DNT) pri 4% diskontnoj stopi iznosi 436,444.34 €, što također ističe značajnu profitabilnost investicije. Zaključujemo da je projekt izuzetno isplativ i da nudi visoku stopu povrata.

## 8. Ocjena osjetljivosti projekta

Ocjena osjetljivosti projekta koristi se za procjenu utjecaja različitih troškovnih elemenata na ukupnu profitabilnost i održivost projekta. Ova analiza pomaže identificirati koliko promjene u ključnim troškovima mogu utjecati na financijski ishod projekta. Tablica prikazuje različite troškovne komponente za 2034. godinu.

### Ocjena osjetljivosti projekta (2034)

<b>Fiksni troškovi</b>	<b>57,713.81 €</b>
Amortizacija	0.00 €
Trošak plaće (R+Ć)	36,936.00 €
Kamate	223.81 €
Trošak najma	9,360.00 €
30% troška energenata	3,594.00 €
Ostali troškovi	7,600.00 €
<b>Varijabilni troškovi</b>	<b>97,725.00 €</b>
Sitni inventar	4,419.00 €
Ostali troškovi	2,000.00 €
70% troškova energenata	8,386.00 €
Trošak plaće (OT+GT+M)	82,920.00 €
<b>Ukupni troškovi</b>	<b>155,438.81 €</b>

Tablica NMB. Ocjena osjetljivosti

Ukupni troškovi projekta za 2034. godinu iznose 155,438.81 €. Analiza osjetljivosti pokazuje da su fiksni troškovi značajni, ali stabilni, dok varijabilni troškovi pružaju priliku za optimizaciju i kontrolu kako bi se povećala profitabilnost. Upravljanje troškovima energenata i efikasnost u radu s varijabilnim troškovima može značajno utjecati na financijske rezultate projekta. Sveukupno, projekt pokazuje dobru strukturu troškova koja omogućuje fleksibilnost i prilagodljivost u poslovanju, što je ključ za dugoročnu održivost i uspjeh.

## 8.1. Minimalni opseg realizacije (prag rentabilnosti)

Minimalni opseg realizacije, predstavlja točku u kojoj ukupni prihodi pokrivaju ukupne troškove, a poduzeće počinje ostvarivati dobit. Prag rentabilnosti može se izračunati pomoću fiksnih i varijabilnih troškova u odnosu na ukupne prihode. Izračunavamo na sljedeći način:

<b>GMIN</b>	=	<b>FT</b>	=	57,713.81 €	=	<b>50.13%</b>
-------------	---	-----------	---	-------------	---	---------------

		UP-VT		115,119.0 0 €		
--	--	-------	--	------------------	--	--

To znači da poduzeće mora ostvariti najmanje 50.13% svojih ukupnih prihoda kako bi pokrilo fiksne troškove.

## 8.2. Minimalni odnos cijena

Minimalni odnos cijena ili minimalna ukupna realizacija, izražava se kao postotak koji ukupni troškovi (fiksni i varijabilni) čine u odnosu na ukupne prihode. To nam pokazuje koliki postotak ukupnih prihoda je potreban da pokrije sve troškove. Izračunavamo na sljedeći način:

<b>JMIN</b>	=	FT+VT	=	155,438.8 1 €	=	<b>73.03%</b>
		UP		212,844.0 0 €		

To znači da poduzeće mora ostvariti najmanje 73.03% svojih ukupnih prihoda kako bi pokrilo sve troškove, uključujući fiksne i varijabilne.

## 9. **Zaključak**

Dobivenim rezultatima investicijske analize smatramo da je potreba za teretanom i veća nego što smo očekivali. Naši rezultati su čak i bolji nego što smo ih očekivali da će biti iz razloga što imamo veliki broj zainteresiranih korisnika. U današnje vrijeme se stalno promovira zdrav način života koji pospješuje i samu karijeru u poslovima koje radimo. Smatramo da je to razlog zašto imamo toliko veliku zainteresiranost te stoga investicijska studija fitness centra FAM je i više nego potrebna.

Financijska analiza sugerira da bi fitness centar FAM mogao ostvariti povrat investicije u razumnom vremenskom okviru (2 godine), uz adekvatno upravljanje resursima i marketinškim strategijama.

Osim financijske održivosti, centar ima potencijal da postane važan dio lokalne zajednice, promovirajući zdravlje i dobrobit među korisnicima. Rizici povezani s ovim projektom, poput konkurencije i ekonomskih promjena, mogu se minimizirati kroz pažljivo planiranje i kontinuirano prilagođavanje ponude korisničkim potrebama. Uzimajući sve navedeno u obzir, ulaganje u fitness centar FAM predstavlja promišljen i strateški korak prema dugoročnom uspjehu i doprinosu zdravijem društvu.

# Popis slika

Popis slika treba biti izrađen po uzoru na indeksirani sadržaj, te upućivati na broj stranice na kojoj se slika može pronaći.

Slika 1: Podjela investicijskih fondova

6

# Popis tablica

Popis tablica treba biti izrađen po uzoru na indeksirani sadržaj, te upućivati na broj stranice na kojoj se tablica može pronaći.

Tablica 1: Prikaz podataka o učestalosti pojavljivanja objekta

7

## **Prilozi (1, 2, ...)**