

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

**PLAN RESTRUKTURIRANJA
IZMJENJENI**

(sukladno čl.52. SZ u s vezi odredbom čl.27. SZ)

JANKOMIR NEKRETNOSTI
d.o.o.
ZAGREB

JANKOMIR NEKRETNOSTI
d.o.o.
ZAGREB

Zagreb, 19.lipanj 2019.g

SADRŽAJ :

- 1. UVOD**
 - 1.1. OPĆI PODACI
 - 1.2. PRAVNI ODNOSI
 - 1.3. PREDMET POSLOVANJA
 - 1.4. ANALIZA ZAPOSLENIH
 - 1.5. POVIJEST
 - 1.6. DOSADAŠNJE OPERATIVNO POSLOVANJE
 - 1.7. ČINJENIČNO STANJE NAKON BLOKADE
 - 1.8. FINACIJSKI IZVJEŠTAJI (2013-2018)
- 2. ČINJENICE I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE PRIJETEĆE NESPOSOBNOSTI ZA PLAĆANJE**
- 3. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 31.03.2018.G.**
- 4. MJERE FINACIJSKOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA**
- 5. MJERE OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE**
- 6. PLAN POSLOVANJA ZA RAZDOBLJE 2019.-2021. GODINE I DETALJNO OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA UTVRĐIVANJE SVAKE POZICIJE PLANA**
 - 6.1. METODOLOGIJA
 - 6.2. OPĆI UVJETI POSLOVANJA I UPORABLJENE HIPOTEZE
 - 6.3. PLAN POSLOVANJA 2018-2020
 - 6.4. PLANIRANI RAČUN DOBITI I GUBITAKA
 - 6.5. PLANIRANA BILANCA
- 7. PLANIRANA BILANCA ZADNJEG RAZDOBLJA PLANA POSLOVANJA NA DAN 31.12.2021.GODINE**
- 8. ANALIZA SVIH TRAŽBINA PREMA VISINI I VRSTI**
 - 8.1. TRAŽBINE RADNIKA
 - 8.2. TRAŽBINE IZLUČNIH VJEROVNIKA
 - 8.3. TRAŽBINE RAZLUČNIH VJEROVNIKA
 - 8.4. NEOSIGURANE TRAŽBINE
 - 8.5. UVJETNE TRAŽBINE
 - 8.6. TRAŽBINE ZA KOJE SE VODI POSTUPAK
- 9. PONUDA VJEROVNICIMA RAZVRSTANIM U SKUPINE/NAČIN,ROKovi I UVJETI NAMIRENJA TRAŽBINA**
 - 9.1. VJEROVNICI S PRAVOM ODVOJENOG NAMIRENJA
 - 9.2. VJEROVNICI KOJI NISU NIŽEG ISPLATNOG REDA/DOBLAVLJAČI I VJEROVNICI SA PRAVOM ODVOJENOG NAMIRENJA
 - 9.3. UVJETNE TRAŽBINE
- 10. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVI RESTRUKTURIRANJA**
- 11. NAJAVA NOVOG ZADUŽENJA U NOVCU RADI PRIVREMENOG FINACIRANJA**
- 12. ZAKLJUČAK**

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

1. UVOD

Sukladno odredbi čl.52.st.1.SZ (71/15 i 104/17) predlagatelj/dužnik u zakonskom roku dostavlja izmjenjeni Plan restrukturiranja sa sadržajem na koji je primjenjen čl.27.SZ i upozorenje nadležnog suda da predstečajni sporazum ne smije zadirati u pravo razlučnih vjerovnika na namirenje iz predmeta na kojima postoje prava odvojenog namirenja.

Naime, dana 26.travnja 2019.g. održano je ročište radi ispitivanja tražbina u predstečajnom postupku posl.br.St-2426/2018, na kojem je sud upoznao nazočne da je razlučni vjerovnik TD B2 KAPITAL d.o.o. podnio dana 18.10.2018.g. Obavijest o svom razlučnom pravu u smislu odredbe čl.38.st.1.SZ, i da se nije odrekao prava na odvojeno namirenje u smislu odredbe čl.38.st.1.SZ niti je pristao na odgodu namirenja iz predmeta na kojima postoji razlučno pravo u smislu odredbe čl.38.st.2 SZ, te je u svom Rješenju o utvrđenim i osporenim tražbinama pod posl.St-2426/2018-46 od 29.04.2019.g. naveo da je samo odlučno da je razlučno pravo upisano u zemljišnim knjigama, te da se razlučni vjerovnik nije odrekao prava na odvojeno namirenje i nije pristao da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-2426/2018 od dana 28.09.2018.g. otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

Nakon održanog ročišta radi ispitivanja tražbina dana 26.travnja 2019.g. naslovni sud je dana 29.travnja 2019.g. donio Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama u predstečajnom postupku nad dužnikom TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., OIB:68860828547, Zagreb, V.Filakovca 13,, kojim se:

- pod.točkom I. izreke utvrđuje tražbina vjerovnika: redni broj.1.DRAŽEN MERKAŠ, iz Zagreba, V.Filakovca 13, OIB:62940483445 u iznosu od 319.000,00 KN
- pod točkom II. izreke osporavaju tražbine: redni broj 1. TD MASLINOVI DVORI d.o.o., OIB: 40302320266 u iznosu od 3.125.000,00 KN iz razloga osporavanja - tražbina se ne temelji na vjerodostojnoj dokumentaciji i nisu izdani nikakvi računi za obavljene usluge i redni broj 2. RH Ministarstvo financija,Porezna uprava, OIB:18683136487 u iznosu od 8.638.122,00 KN iz iz razloga osporavanja - u tijeku je sudski postupak.
- pod točkom III.izreke upućeni su vjerovnici osporenih tražbina i to: TD MASLINOVI DVORI d.o.o. u odnosu na osporenu tražbinu u iznosu od 3.125.000,00 KN i RH MINISTARSTVO FINACIJA Porezna uprava u odnosu na osporenu tražbinu u iznosu od 8.638.122,00 KN na parnicu protiv dužnika radi utvrđivanja osporene tražbine.

Slijedom donesenog Rješenja nadležnog suda St-2426/2018-46 od 29.04.2019.g. predlagatelj/dužnik je izradio izmjenjeni Plan restrukturiranja.

Naime, TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o planira usvajanjem izmjenjenog Plana restrukturiranja i potvrdom predstečajnog sporazuma sukladno čl.62.SZ (NN 71/15 i 104/17) ostvariti nastavak pozitivnog poslovanja društva kroz pružanje usluga poslovnog savjetovanja za investicijska ulaganja, koje će omogućiti podmirivanja utvrđene tražbine i ujedno osigurati sredstva za uspješno daljnje vođenje parničnih postupaka koji su u tijeku , te nakom uspješnom okončanja istih pristupiti realizaciji investicijskog projekta - BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB na zapadnom ulazu u Zagreb, na lokaciji Jankomir - u zoni gospodarske namjene i plaćanju obveza po Ugovoru o poslovnom consultingu od 16.01.2018.g. i pripadajućeg aneksa sa TD MASLINOVI DVORI d.o.o. u iznosu od 2.500.000,00 KN uvećano za PDV, kao i uvjetne tražbine prema Ministarstvu financija, Porezna na izvanredni prihod sa osnova otpisa potraživanja, sukladno ranije predloženom Planu restrukturiranja od kolovoza 2018.g.

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

Stoga vjerujemo da će predloženi izmjenjeni Plan restrukturiranja biti usvojen, a sve u svrhu omogućavanja nastavka poslovanja društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kao i angažiranja visokoobrazovanog kadra sa ogromnim iskustvom i tehničkim znanjem na realizaciji poslovnog savjetovanja za investicijska ulaganja, te podmirivanja poreznih davanja sa naslova daljnjeg poslovanja društva, kao i povećavanja kapitala društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

1.1. OPĆI PODACI

Naziv: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o ZAGREB za poslovanje nekretninama
 Adresa: Zagreb, Vladimira Filakovca 13
 OIB: 68860828547
 Registarsko tijelo: Trgovački sud u Zagrebu
 MBS: 080506928
 Temeljni kapital : 40.000,00 KN
 NKD: 41.10 Organizacija izvedbe projekata za zgrade
 Članovi društva: Dražen Merkaš, Davor Galetović, Amra Bajraktarević Merkaš, Siniša Josip Pavlinić
 Ovlašt.osoba za zastupanje: Dražen Merkaš iz Zagreba, Vladimira Filakovca 13, OIB: 62940483445, direktor zastupa pojedinačno i samostalno od 29.11.2013.g

1.2. PRAVNI ODNOSI

Pravni oblik: društvo s ograničenom odgovornošću

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva od 28.10.2004.g, temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-04/11397 od 03.prosinca 2004 g.,

Odlukom članova društva od 09.06.2006.g. Izjava o isnivanju u cijelosti zamjenjena Društvenim ugovorom od 09.06.2006.g

Odlukom članova društva od 08.07.2009.g.Društveni ugovor od 09.06.2006.g. u cijelosti zamijenjen Društvenim ugovorom od 08.07.2009.g.

Odlukom članova društva od 29.11.2013.g. Društveni ugovor od 08.07.2009.g. u cijelosti zamijenjen Društvenim ugovorom od 29.11.2013.g.

Statuse promjene:

Temeljem Ugovora o pripajanju od 29.11.2013.g. a temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-13/28973-5 od 05.veljače 2014., pripojeno je društvo JANKOMIR GRAĐENJE d.o.o.Zagreb, Zadarska 77, MBS: 080617623.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom članova društva od 29.11.2013.g. povećan je temeljni kapital društva sa iznosa od 20.000,00 kuna na iznos od 40.000,00 kuna a sve nastavno na izvršeno pripajanje.

1.3. PREDMET POSLOVANJA:

- * kupnja i prodaja robe
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje stranih tvrtki
- * projektiranje, građenje i nadzor
- 70 poslovanje nekretninama
- 74.14 savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem

851

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

1.4. ANALIZA ZAPOSLENIH:

Društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. nema zaposlenih, ali planira do kraja 2019.g. angažirati stručnu osobu za pružanja usluga poslovnog savjetovanja radi realizacije investicijskog projekta "POSLOVNA ZONA BIBINJE", izrada studije izvodljivosti sa analizom troškova i koristi projekta, izrada informacijskih memoranduma sa detaljnim opisom, uvjetima gradnje, izgrađenosti parcele, prometne i druge infrastrukture, izrada analize tržišta, pregovori sa potencijalnim investicijskim partnerima itd.

1.5. POVIJEST

Društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. osnovano je radi projekta realizacije investicijskog projekta BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB (kongresni centar, poslovni toranj, hotelski smještaj, prodajno-trgovački i rekreacijski centar)

Radi realizacije investicijskog projekta BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB, društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. je staklo u svom vlasništvu ima **nekretnine ukupne površine 32.697 m²**, upisane pri zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Zagrebu, i to : zk.čbr.33/4H, 33/4G, 33/4F, 33/20, 33/19, 33/184, 33/185, 33/186 k.o. JANKOMIR, nabavne knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od **22.076.987,54 KN**, koje je temeljem kupoprodajnih ugovora (2004.- 2008.g.) steklo od privatnih vlasnika, te podmirilo sve zakonske poreze obveze.

Procjenjena vrijednost nekretnina u vlasništvu društva, od strane procjenitelja ERSTE NEKRETNINA d.o.o., prilikom odobrenja kreditnog zaduženja od strane Erste & Steiermarkische bank d.d. i potpisa Ugovora o okvirnom zaduženju br.ES-674/08-1 od 03.07.2008.godine je u ukupnom iznosu od 74.377.500,00 KN odnosno **10.258.965,52 EUR**.

1.6. DOSADAŠNJE OPERATIVNO POSLOVANJE

Društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. nakon pripremljenog poslovnog plana, proučavanja zahtjeva i potreba tadašnjeg tržišta, detaljne analize razvojne strategije grada Zagreba i usvojenog GUP-a grada Zagreba (SG GZ br.14/03), od kraja 2004.g. pristupilo realizaciji investicijskog projekta - BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB.

U I.fazi investicijskog projekta od kraja 2004.g. pristupili smo nabavi dugotrajne imovine - zemljišta, što je uključivalo okrupnjavanje zemljišta, obzirom na nesređenost zemljišno-knjižnog i posjedovnog stanja u proteklih 70 godina, uređenje imovinsko-pravnih odnosa između zemljišno-knjižnih vlasnika i posjednika, usklađenja i razvrgnuća suvlasničkih zajednica, međuvlasničke diobe i poravnanja, provedbe ostavinskih rasprava i dr, te u konačnici potpisivanje ugovora o kupoprodaji nekretnina između društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. i zemljišno-knjižnih vlasnika i provedbu istih na ime i za račun društva.

U II.fazi investicijskog projekta (2005), temeljem važećeg GUP-a grada Zagreba, sudjelovali smo u izradi UPU SCZ Jankomir, kojim su definirani uvjeti i način gradnje, te potrebna infrastruktura cijelog područja SLOBODNE ZONE JANKOMIR površine cca 79 ha. Odluka o usvajanju UPU SCZ JANKOMIR donesena je 05.04.2005.g i objavljena u SG Grada Zagreba br.6, od kada je na snazi.

U III.fazi investicijskog projekta od 2006.g., sukladno Zakonu o prostornom uređenju, prije daljnje razrade i ishoda dozvola za gradnju investicijskog projekta - BUSINESS CENTRA JANKOMIR

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

ZAGREB, bilo je potrebno riješiti pristup zemljištu, odnosno pristupnu cestu sa svom infrastrukturom (voda, kanalizacija, plin, TK), koja je definirana UPU-om SCZ Jankomir. Ishođenje potrebne dokumentacije i gradnja pristupne ceste podijeljena je u dvije etape. Za gradnju I. etape pristupne ceste izdana je pravomoćna lokacijska dozvola kl.: UP/I-350-05/2007-01/787, ur.br.: 251-13-21/102-07-7, od 18.06.2007, i u skladu s njom je izrađen parcelacijski elaborati RN 976/2008 te dobijena potvrda glavnog projekta Kl.: 361-03/2008-001/43 od 29.09.2010. godine. Društvo je nakon dobijanja lokacijske dozvole I. etape servisne ceste, ishodilo lokacijsku dozvolu za pristupnu servisnu cestu - II etapa Kl.: UP/I-350-05/2010-01/908, Ur.br. 251-13-21/102-2011-14 od 17.06.2011. godine br. 315/2011. Zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa na parcelama u posjedu grada Zagreba, sporosti gradskih upravnih tijela, rješavanja problema priključenja kanalizacijske infrastukture na glavni kolektor, gradnja I. etape pristupne ceste sa svom infrastrukturom je završena tek krajem 2012. godine.

Društvo je u srpnju 2008.g. podiglo kod Erste&Steiermarkische bank d.d. dugoročni kredit br. 510401013916 u iznosu od 26.444.250,00 KN sa datumom dospijeca 01. srpnja 2010.g u jednoj rati, uz redovnu kamatu 3M+3,1%, ali dolaskom globalne recesijske krize početkom 2009.g, došlo je do rapidnog povećanja kamata od strane kreditora vezane za Zibor, te su iste iznosile preko 17 % godišnje. Tada je kreditor predložio promjenu valute kredita pod br. 5104252552 te je izvršena konvezija u iznosu od 3.578.382,95 EUR ali uz povećanje redovne kamate 3M+6,00% sa datumom dospijeca 01. srpnja 2011.g. Radi povećanja kamatne stope i globalne krize, kreditor je odobrio i dugoročni kredit br. 5104311047 u iznosu od 850.000,00 EUR sa datumom dospijeca 01. srpnja 2011.g. uz redovnu kamatu 3M+6,00%.

Sve do 2012. godine društvo je uredno podmirivalo obveze prema kreditoru, koji je bio upoznat oko novonastalih problema oko pristupne ceste, problema u gradskoj upravi i blokade radi kaznenih prijava tadašnje gradske vlasti, odnosno situaciji u kojoj smo se našli ne našom krivicom, te sukladno tome kreditor - Erste&Steiermarkische bank d.d. je reodobrila kreditno zaduženje sa datumom dospijeca do 01. srpnja 2013.g.

Međutim, provedba parcelacijskog elaborata i ugovora o diobi suvlasničke zajednice na dijelu z.k.čestica između društava JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. i LESNINA H d.o.o. zbog sporosti državne administracije odnosno Općinskog suda u Zagrebu, završena je tek 13.06.2013. godine. Sa ovom činjenicom upoznat je bio kreditor - Erste&Steiermarkische bank d.d. koji nam je dao i suglasnost za provedbu parcelacijskog elaborata, obzirom na upisano njihovo založno pravo na nekretninama u vlasništvu društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod posl.br. Z-40032/2008 od 03.07.2008.g.

Pet godina pravne nesigurnosti radi sporosti i nestučnosti gradske administracije, "nenamjernih" pogrešaka u izradi dokumenata za gradnju servisne ceste, provedbe parcelacijskih elaborata, diobenih ugovora i sl. ostavilo je iza sebe nesagledive posljedice, ujedno troškovi plaćanja visokih redovnih kamata na kreditno zaduženje kod kreditne institucije - Erste&Steiermarkische bank d.d. počele su uništavati društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., koje se našlo ne svojom krivnjom u financijskim i investicijskim problemima.

Istovremeno gospodarska kriza, smanjenje investiranja, promjena poslovne klime u Hrvatskoj od strane banaka i plaćanje izrazito visokih kamata na kapital, kao i otežane poslovne okolnosti pojačale su negativne višegodišnje probleme za koje nije krivo niti društvo niti njegovi članovi.

Naime, sve navedene činjenice onemogućile su društvu u godinama kada je imalo financijski potencijal za nastavak investicijskog projekta, suradnju sa potencijalnim stranim i domaćim suinvestitorima, završetak investicijskog projekta i izgradnju BUSINESS CENTRA JANKOMIR ZAGREB.

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

Da je realizacija projekta BUSINESS CENTRA JANKOMIR ZAGREB ostvarena prema poslovnom planu društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., bilo bi omogućeno višekratno pokriće kreditnih i svih drugih obveza društva, obzirom na činjenicu da je građevinsko zemljište u vlasništvu društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. na izuzetnoj lokaciji u zoni gospodarske namjene na zapadnom izlazu iz Grada Zagreba-zona Jankomir, sa velikom brutto izgrađenosti parcele, dobrom prometnom prilaznom infrastrukturom, usvojenom i pravomoćnom planskom dokumentacijom - UPU SCZ JANKOMIR i riješenom prometnom infrastrukturom i komunalnim priključcima vode, kanalizacije, plina, telekomunikacija i dr.

Investicija koja je trebala rezultirati izgradnjom BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB, otvorenjem 300-350 novih radnih mjesta, gradnjom multifunkcionalnog centra u zapadnom dijelu grada Zagreba, te u konačnici povećanjem kapitala društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., zaustavljena je sporošću administracije (državnih i gradskih upravnih tijela), globalnom krizom, promjenom poslovne klime i smanjenjem investicija u Hrvatskoj.

Sve navedene činjenice rezultirale su blokadom poslovnog račun društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. dana 05.05.2016.g. od strane kreditora - Erste&Steiermarkische bank d.d.

1.7. ČINJENIČNO STANJE- NEDOPUŠTENA OVRHA OD STRANE TD B2 KAPITAL d.o.o.:

Nezakonitom blokadom poslovnog računa TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. od strane TD B2 KAPITAL d.o.o. nakon što je tražbina po ugovorima o dugoročnim kreditima br.5104013916/5104252552 i br. 5104311047, sklopljenim između Erste&Steiermarkische bank d.d. i TD JANKOMIR GRAĐENJE d.o.o.(pravni prednik TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o), **u cijelosti otpisana** od strane kreditora Erste&Steiermarkische bank d.d.

Nezakonitom blokadom poslovnog računa TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. od strane TD B2 KAPITAL d.o.o. onemogućeno je nesmetano redovno poslovanje, radi čega je dužnik bio prisiljen podnijeti prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka, kao i pokrenuti parnične postupke pri Trgovačkim sudom u Zagrebu i to: tužba radi proglašenja ovrhe nedopuštenom pod posl.P-818/2019 (ranije: P-2497/2017) i tužba radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o prijenosu od 13. lipnja 2016.g. pod posl.br. P-2857/2018, izjaviti izvanrednu reviziju Vrhovnom sudu RH na zahtjev za ukidanje potvrde ovršnosti Rev-2348/2019, podnijeti nadležnom Županijskom sudu u Zagrebu prijedlog za provedbu istražnog stegovnog postupak zbog stegovnog prijestupa javnobilježničkog ureda: Zorka Čavajda, Radnička cesta 48/III, Zagreb i Vesna Pučar, Zagreb, Miramarska cesta 24, sa prijedlogom da se utvrdi njihova odgovornost za povredu službe dužnosti kojom je nanesena šteta TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., posl.br. Su-IJDP-2/2019, a koji je proslijeđen Općinskom državnim odvjetništvu u Zagrebu na daljnje postupanje.

Sukladno tome, TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kao glavni cilj pokretanja predstečajnog postupka je nastavak pozitivnog poslovanja društva kroz pružanje usluga poslovnog savjetovanja za investicijska ulaganja, koje će omogućiti podmirivanja utvrđene tražbine i ujedno osigurati sredstva za uspješno daljnje vođenje parničnih postupaka koji su u tijeku, te nakon uspješnom okončanja istih pristupiti realizaciji investicijskog projekta - BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB na zapadnom ulazu u Zagreb, na lokaciji Jankomir - u zoni gospodarske namjene i plaćanju obveza po Ugovoru o poslovnom consultingu od 16.01.2018.g. i pripadajućeg aneksa sa TD MASLINOVI DVORI d.o.o. u iznosu od 2.500.000,00 KN uvećano za PDV, kao i uvjetne tražbine prema Ministarstvu financija, Porezna na izvanredni prihod sa osnova otpisa potraživanja, sukladno ranije predloženom Planu restrukturiranja od kolovoza 2018.g.

854

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

1.8. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI (2013-2017)

Tabela 1.8. 1.: PRIKAZ POSLOVANJA U PROTEKLIM 5 GODINA (2013-2017):

R.br.	Račun dobiti i gubitka	2013	2014	2015	2016	2017
I.	Ukupan prihod	0	0	145.359	376.322	0
II.	Ukupan rashod	856.080	5.624.164	4.083.082	9.137	8.702
III.	Dobit/gubitak prije opor.	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	367.185	-8.702
IV.	Porez na dobit	0	0	0	0	0
V.	Dobit/gubitak razd.	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	367.185	-8.702

Društvo od 2013 g. do danas nije obavljalo nikakvu poslovnu aktivnost tj. nije ostvarivalo poslovne prihode a određeni rashodi koji se pojavljuju u proteklim godinama uglavnom se odnose na tečajne razlike s osnova kredita sa valutnom klauzulom.

Tabela 1.8.2. : RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA RAZDOLJE OD 2013- 2017

R.br.		2013	2014	2015	2016	2017
I	Ukupni prihodi	0	0	145.359	376.322	0
1.	Poslovni prihodi					
2.	Financijski prihodi			145.359	376.322	
3.	Izvanredni prihodi					
II	Ukupni rashodi	856.080	5.624.164	4.083.082	9.137	8.702
1.	Poslovni rashodi					
1.1.	Materijalni troškovi	6.275	2.647	0	0	0
1.2.	Troškovi osoblja					
1.3.	Amortizacija					
1.4.	Ostali troškovi	2.301	3.829	1.023	9.098	8.702
1.5.	Vrijed.usklađ.					
1.6.	Ostali poslovni rashodi					
2.	Financijski rashodi				39	
2.1.	Kamate teč.razl.	847.504	5.617.688	4.082.059		
III.	Dobit/gubitak prije oporez.	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	367.185	-8.702
IV.	Porez na dobit					
V.	Dobit/gubitak razdoblja	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	367.185	-8.702

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

Tabela 1.8.3.: BILANCA ZA RAZDOLJE OD 2013- 31.03.2018

BILANCA	2013	2014	2015	2016	2017	31.03.2018
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL						
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	0	0	0	0	0	0
1. Izdaci za razvoj						
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava						
3. Goodwill						
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine						
5. Nematerijalna imovina u pripremi						
6. Ostala nematerijalna imovina						
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988
1. Zemljište	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988
2. Građevinski objekti						
3. Postrojenja i oprema						
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina		0				
5. Biološka imovina						
6. Predujmovi za materijalnu imovinu						
7. Materijalna imovina u pripremi						
8. Ostala materijalna imovina						
9. Ulaganje u nekretnine						
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	0	0	0	0	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika						
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima						
3. Sudjelujući interesi (udjeli)						
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi						
5. Ulaganja u vrijednosne papire						
6. Dani zajmovi, depoziti i slično		0				
7. Ostala dugotrajna financijska imovina						
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela						

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	0	0	0	0	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika						
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit						
3. Ostala potraživanja						
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA						
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	42.196	36.322	36.615	33.039	33.945	33.735
I. ZALIHE (036 do 042)	2000	0	0	265	230	230
1. Sirovine i materijal						
2. Proizvodnja u tijeku						
3. Gotovi proizvodi						
4. Trgovačka roba						
5. Predujmovi za zalihe	2000	0	0	265	230	230
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji						
7. Biološka imovina						
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	36.933	36.063	36.063	33.599	33.505	33.505
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika						
2. Potraživanja od kupaca						
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika						
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika						
5. Potraživanja od države i drugih institucija	36.933	36.063	36.063	33.599	33.505	33.505
6. Ostala potraživanja						
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	0	0	0	0	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika						
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima						
3. Sudjelujući interesi (udjeli)						
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi						
5. Ulaganja u vrijednosne papire						
6. Dani zajmovi, depoziti i slično						
7. Ostala financijska imovina						
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	3.263	259	552	175	210	210
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆ. RAZD. OBR. PRIHOD		0				
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	22.119.184	22.113.310	22.113.603	22.111.027	22.110.027	22.110.933

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

PASIVA						
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	17.510.986	23.135.150	27.072.873	26.705.688	26.714.390	26.714.516
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
II. KAPITALNE REZERVE						
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	0	0	0	0	0	0
1. Zakonske rezerve						
2. Rezerve za vlastite dionice						
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)						
4. Statutarne rezerve						
5. Ostale rezerve						
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE						
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	16.694.906	17.550.986	23.175.150	27.112.873	26.745.688	26.754.390
1. Zadržana dobit					367.185	367.185
2. Preneseni gubitak	16.694.906	17.550.986	23.175.150	27.112.873	27.112.873	27.121.575
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	0	-8.702	-126
1. Dobit poslovne godine				367.185		
2. Gubitak poslovne godine	856.080	5.624.164	3.937.723	0	8.702	126
VII. MANJINSKI INTERES						
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	0	0	0	0	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze						
2. Rezerviranja za porezne obveze						
3. Druga rezerviranja						
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	33.414.913	33.927.928	33.810.951	0	11.383.940	0
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima						
2. Obveze za zajmove, depozite i slično					319.000	
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	33.414.913	33.927.928	33.810.912			
4. Obveze za predujmove						
5. Obveze prema dobavljačima	0		39	0		0
6. Obveze po vrijednosnim papirima						
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi						
8. Ostale dugoročne obveze					11.064.940	
9. Odgođena porezna obveza						

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
 Vladimira Filakovca 13, Zagreb
 OIB:68860828547

D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	6.215.257	11.320.532	15.375.525	11.375.911	579	335.376
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima						
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	318.000	318.000	319.000	319.000	0	319.000
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	5.896.657	11.001.331	15.055.046	0		
4. Obveze za predujmove		0				
5. Obveze prema dobavljačima	0			11.049.297	29	29
6. Obveze po vrijednosnim papirima						
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi						
8. Obveze prema zaposlenicima		0				
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	600	234	282	1.169	550	675
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu						
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji						
12. Ostale kratkoročne obveze		967	1.197	6.445		15.672
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA				37.440.804	37.440.804	48.490.073
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	22.119.184	22.113.310	22.113.603	22.111.027	22.110.933	22.110.933

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
 Vladimira Filakovca 13, Zagreb
 OIB:68860828547

Tabela 1.8.4.: **BILANCA ZA RAZDOBLJE NA DAN 31.12.2018**

Navigacija	Naslovna	RefSt	Bilanca	RDG	Dodatni	NT_I	NT_D	PK	Kont
BILANCA stanje na dan 31.12.2018.									Obrazac POD-BIL

Obveznik: 68860828547; JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		22.076.988	22.076.988
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		22.076.988	22.076.988
1. Zemljište	011		22.076.988	22.076.988
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013			
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027			

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028			
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029			
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		33.945	658.910
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		230	230
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043		230	230
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		33.505	658.505
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049			
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		33.505	658.505
6. Ostala potraživanja	052			
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062		0	
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063		210	175
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064			2.500.000
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		22.110.933	25.235.898
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067		-26.714.390	-26.715.069

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		40.000	40.000
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0	0
1. Zakonske rezerve	071			
2. Rezerve za vlastite dionice	072			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073			
4. Statutarne rezerve	074			
5. Ostale rezerve	075			
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081		-26.745.688	-26.754.390
1. Zadržana dobit	082		367.185	367.185
2. Preneseni gubitak	083		27.112.873	27.121.575
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084		-8.702	-679
1. Dobit poslovne godine	085			
2. Gubitak poslovne godine	086		8.702	679
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087			
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089			
2. Rezerviranja za porezne obveze	090			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093			
6. Druga rezerviranja	094			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095		11.383.940	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100		319.000	
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101			
7. Obveze za predujmove	102			
8. Obveze prema dobavljačima	103			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104			
10. Ostale dugoročne obveze	105		11.064.940	
11. Odgođena porezna obveza	106			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107		579	3.460.894
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110			

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
 Vladimira Filakovca 13, Zagreb
 OIB:68860828547

4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112			319.000
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113			
7. Obveze za predujmove	114			
8. Obveze prema dobavljačima	115		29	3.125.029
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116			
10. Obveze prema zaposlenicima	117			
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	118		550	1.053
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120			
14. Ostale kratkoročne obveze	121		0	15.672
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122		37.440.804	48.490.073
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123		22.110.933	25.235.898
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124			

2. ČINJENICE I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE PRIJETEĆE NESPOSOBNOSTI ZA PLAĆANJE

Kod predlagatelja/dužnika, sukladno čl.4.st.2.alijeja 1.Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17), **postoji prijeteća nesposobnost za plaćanje**, obzirom da u trenutku podnošenja prijedloga nisu nastale okolnosti zbog kojih se smatra da je predlagatelj/dužnik postao trajnije nesposoban za plaćanje.

Sukladno čl.4.st.3. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17), predlagatelj/dužnik je priložio Potvrdu Financijske agencije od **03.svibnja 2018.g.**, Kl.:120-11/18-01/1, Ur.br.: 08-206-18 i Očevidnik o redoslijedu plaćanja od 03.svibnja 2018.g. , iz kojih je razvidno da je na računima i novčanim sredstvima evidentirano **59 dana** neprekidne blokade isključivo od strane društva B2 KAPITAL d.o.o.,i to temeljem dvije IZJAVE- OBIČNE ZADUŽNICE od dana 18.03.2009.g. ovjerena pod posl.br.OV-5007/09 dana 19.03.2009.g. i od dana 04.06.2009.g. ovjerena pod posl.br.OV-10741/09 dana 05.06.2009.g.

Na IZJAVI - OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) **Erste &Steuermarkische bank d.d. je naznačena kao jedini imenovani vjerovnik.**

Predmetne IZJAVE - OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) su izdane od strane društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. na ime i za račun ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. , uz upis založnog prava na nekretninama u vlasništvu, kao sredstvo osiguranja pravovremenog izvršavanja obveze sa naslova Ugovora odugoročnom kreditu br. 5104252552 (OV-5007/09) i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 5104311047 (OV-10741/09).

Naznačeni vjerovnik ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., kao jedini imenovani vjerovnik u predmetnoj IZJAVI- OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) **svojevoljno i jednostrano** pravnim poslom Ugovorom o kupoprodaji plasmana (SPA) od 17.05.2016.g. između ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao prodavatelja i TD B2 KAPITAL d.o.o. kao stjecatelja, **izašao iz vjerovničko-dužničkog odnosa sa društvom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.**

Sukladno tome, ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., nije više dužnikov vjerovnik, niti kao jedini imenovani vjerovnik više može putem predmetnih IZJAVE- OBIČNE ZADUŽNICE (Ov-5007/09 i Ov-10741/09), naplaćivati od dužnika bilo kakvu tražbinu i nije više ovlašten podnositi zahtjev za prisilnu naplatu po računima dužniku.

Iz Registra zadužnica koji se vodi kod JBK razvidno je da IZJAVE- OBIČNE ZADUŽNICE (Ov-5007/09 i Ov-10741/09) nisu evidentirane jer na postavljeni upit od strane Javnobilježničkog ureda –Vesna Pučar od 05.05.2016. u 13:22, ispis glasi "NISU PRONAĐENI ODGOVARAJUĆI PODACI".

FINA je, na zahtjev društva B2 KAPITAL d.o.o. od **21.ožujka 2017.g.**, udovoljila subjektivnoj preinaci prijedloga za ovrhu/zahtjeva za prisilnu naplatu koji je podnesen **05.svibnja 2016.g.** od strane ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. i izvršila izmjenu podataka osobe vjerovnika/ovrhovoditelja bez prethodne suglasnosti dužnika/ovršenika, protivno tada važećim zakonskim propisima, te omogućila daljnju ovrhu na poslovnim računima predlagatelja/dužnika.

Predmetni Zahtjev TD B2 KAPITAL d.o.o. **u cijelosti je neosnovan i nezakonit**, i FINA kao tijelo koje provodi ovrhu na novčanim sredstvima po njemu nije smjela postupati, odnosno nije smjela blokirati poslovne račune društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. obzirom na činjenicu da TD B2 KAPITAL d.o.o. **nema valjanu aktivnu legitimaciju za provođenje ovrhe** na poslovnim računima društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

864

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

Dana 28.veljače 2017.g. na zahtjev dužnika, ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. je izdala Potvrdu da nema nikakvih potraživanja prema predlagatelju/dužniku od dana 13.lipnja 2016.g.

Nakon što je Trgovački sud u Zagrebu dana 02.ožujka 2018.g. dostavio FINI pravomoćno i ovršno Rješenje o obustavi predstečajnog postupka pod posl.br. St-5991/16 od 16.studenog 2017.g.(pravomoćna odluka Rješenjem VTS-a od 12.12.2017.g, klauzula ovršnosti danom 15.siječnja.2018.g.), obzirom na činjenicu da su predmetne IZJAVA- OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) koje su i dalje na FINI, dana **05.ožujka 2018.g.** FINA je **PONOVO IZVRŠILA BLOKADU** poslovnih računa predlagatelja/dužnika, temeljem IZJAVA- OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09).

Jedini imenovani vjerovnik iz predmetnih IZJAVA - OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) je bila ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK, međutim **nakon 13.lipnja 2016.g.** ista više nije dužnikov vjerovnik, a niti to može biti društvo B2 KAPITAL d.o.o., budući da ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK **nije mogla prenijeti svoja prava** iz IZJAVA - OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) na TD B2 KAPITAL d.o.o. temeljem Ugovora o prijenosu od 13.lipnja 2016.g. sklopljenog između Erste&Steiermarkische bank d.d. i TD B2 KAPITAL d.o.o., obzirom na činjenicu da istim nisu ispunjene pretpostavke za valjanost prenesenog ugovora jer isti **NE SADRŽI PROPISANI PRISTANAK DUŽNIKA NA PRIJENOS UGOVORA o dugoročnim kreditima br.5104013916/5104252552 i br. 5104311047, sukladno čl.127. ZOO.**

Poslovni račun društva je sve do otvaranja predstečajnog postupka ST-2426/2018 dana 28.09.2018.g. bio nezakonito blokiran od strane TD B2 KAPITAL d.o.o. , koji **nema aktivnu legitimaciju** za provođenje ovrhe temeljem nesolimniziranih Izjava-obične zadužnice (OV-5007/09 i OV-10741/09) koje su izdane na ime i za račun erste & Steiermarkische bank d.d.. kao jedinog naznačenog imenovanog vjerovnika, radi čega je dužnik bio prisiljen podnijeti prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka. Nadležno tijelo FINA je, protivno tada važećim zakonskim propisima ,na zahtjev TD B2 KAPITAL d.o.o. od 21.ožujka 2017.g. udovoljila subjektivnoj preinaci prijedloga za ovrhu/zahtjeva za prisilnu naplatu od strane Erste&Steiermarkische bank d.d. od 05.svibnja 2016.g., i **bez propisane prethodne suglasnosti dužnika**, izvršila izmjenu podataka osobe vjerovnika i prijenos prava iz nesolimniziranih Izjava-obične zadužnice br. OV-5007/09 i OV-10741/09 sa imena Erste&Steiermarkische bank d.d. na ime i za račun TD B2 KAPITAL d.o.o., temeljem čega je do otvaranja ovog predstečajnog postupka **provodila ovrhu na novčanim sredstvima dužnika, radi čega je dužnik podigao tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom pod posl.br. P-818/2019 (ranije: P-2497/2017).**

Naslovni sud je propustio utvrditi da se predmetne IZJAVE- OBIČNE ZADUŽNICE br. OV-5007/09 od 19.ožujka 2009.g. i OV-10741/09 od 05.lipnja 2009.g. se i dalje nalaze na FINI odnosno iste nisu vraćene dužniku.

1. TD B2 KAPITAL d.o.o. **NEMA AKTIVNU LEGITIMACIJU** za provođenje ovrhe po poslovnim računima TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. i nije bio ovlašten tražiti ovrhu protiv društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. temeljem predmetnih IZJAVA- OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09)
2. IZJAVA- OBIČNE ZADUŽNICE (OV-5007/09 i OV-10741/09) su **BEZ IKAKVOG UČINKA** u odnosu na TD B2 KAPITAL d.o.o. budući isti **NIJE I NE MOŽE BITI OVLAŠTENI VJEROVNIK**
3. **NE POSTOJI POTRAŽIVANJE** TD B2 KAPITAL d.o.o. u iznosu za koji je poslovni račun predlagatelja/dužnika blokiran i **NE POSTOJI OVRŠNA ISPRAVA** za blokadu računa predlagatelja/dužnika od strane društva B2 KAPITAL d.o.o.

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

4. Nastupila je zastara za tražbinu iz nesolimiziranih Izjava-obične zadužnice(OV-5007/09 i OV-10741/09) sukladnomišljenu Vrhovnog suda br. Su-IV-4/18-17 od 19.11.2018.

(Vrhovni sud RH, br.Su-IV-4/18-17 od 19.11.2018.- " Na tražbinu iz zadužnica koja je privatna isprava i na kojoj je potpis dužnika samo ovjeren kod javnog bilježnika /zadužnice sastavljene prije 01.01.2011.g OZ (NN 139/10) i koja nije potvrđena od javnog bilježnika (solimizirana) primjenjuje se opći zastarni rok od 5 godina iz čl.371.ZOO/91 sada čl.225/05")

Sukladno iznesenom, predlagatelj/dužnik je podnio Trgovačkom sudu u Zagrebu TUŽBU RADI PROGLAŠENJA OVRHE NEDOPUŠTENOM pod posl. br. P-818/2019 (ranije:P-2497/2017)

Nakon bitno promijenjenih okolnosti u odnosu na 05.05.2016.g. kada je ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao jedini imenovani vjerovnik pokrenula prisilnu naplatu, i sada novoutvrđenih okolnosti, nalažu se i mjere financijskog i operativnog plana izlaska društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. iz sadašnje situacije i nastavka pozitivnog poslovanja.

Sukladno tome, TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kao glavni cilj potvrde predstečajnog sporazuma je nastavak pozitivnog poslovanja društva kroz pružanje usluga consultinga u svezi poslovanja i upravljanja, koje će omogućiti podmirivanja utvrđene tražbine Dražena Merkaš u temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici od 31.12.2017.g u iznosu 319.000,00 KN.

Ukoliko se uspješno okončaju parnični postupci posl.br. P-818/2019 i P-2857/2018, društvo će tada pristupiti realizaciji BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREBU, i plaćanju obveza po Ugovoru o poslovnom consultingu od 16.01.2018.g. i pripadajućeg aneksa sa TD MASLINOVI DVORI d.o.o. u iznosu od 2.500.000,00 KN uvećano za PDV, kao i uvjetne tražbine prema Ministarstvu financija, Porezna uprava sa osnova podmirivanja budućih obveza / poreza na dobit po stopi od 18% na izvanredni prihod sa osnova otpisa potraživanja .

Stoga vjerujemo da će predloženi izmjenjeni Plan restrukturiranja biti usvojen, a sve u svrhu omogućavanja nastavka poslovanja društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kao i zapošljavanja visokoobrazovanog kadra sa ogromnim iskustvom i tehničkim znanjem na realizaciji poslovnog savjetovanja, te podmirivanja poreznih davanja sa naslova daljnjeg poslovanja društva, kao i povećavanja kapitala društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

3. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 31.03.2018.G.

Izračun manjka likvidnih sredstava na dan priloženih financijskih izvještaja sukladno čl.27.t.2. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17):

Na dan 31.03.2018.g. društvo nema dospjelih obveza i nema manjak likvidnih sredstava.

Međutim, predlagatelju/dužniku prijeti manjak likvidnih sredstava, odnosno postoji prijetnja nesposobnost za plaćanju sukladno čl.4. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) sukladno Rješenju o utvrđenim i osporenim tražbinama pod posl.br.St-2426/2018-46 od 29.04.2019.g., kako slijedi:

I. UTVRĐENA TRAŽBINA:

1. **DRAŽEN MERKAŠ, OIB:62940483445, Zagreb, V.Filakovca 13, po primljenoj kratkoročnoj pozajmici temeljem Ugovora o kratkoročnoj posudbi od 31.12.2017.g. u iznosu od 319.000,00 KN datum dospjeća 31.12.2018.g.**

II. OSPORENE TRAŽBINE/ UVJETOVANA OBVEZA na dan 31.03.2018.g.

1. **TD MASLINOVI DVORI d.o.o. OIB: 40302320266, nedospjele obveze sa osnova Ugovora o poslovnom consultingu sa od 16.siječnja 2018.g. u iznosu od 2.500.000,00 KN uvećano za PDV, osporena tražbina iz razloga što se ne temelji na vjerodostojnoj dokumentaciji i nisu izdani nikakvi računi za obavljene usluge**

2. **MINISTARSTVO FINACIJA , Porezna uprava, buduća porezna obveza u iznosu od 8.638.122,00 KN osporena tražbina iz razloga-u tijeku sudski postupak**

OBVEZA PLAĆANJA INSTITUCIJAMA RH na dan 31.03.2018.g.

Predlagatelj/dužnik **nema obveza prema radnicima** na dan 31.03.2018.g. obzirom da nema zaposlenih.

Predlagatelj/ dužnik **nema dospjelih obveze prema MINISTARSTVU FINACIJA** sa osnova poreznih davanja. Sva dospjela porezna davanja su podmirena u cijelosti.

POTRAŽIVANJA PREMA INSTITUCIJAMA RH na dan 31.03.2018.g.

1. Predlagatelja/dužnik **ima potraživanje prema MINISTARSTVU FINACIJA, sa osnova više plaćenog PDV-a**, koja proizilaze po osnovi prijava **poreza na dodanu vrijednost** za obračunska razdoblja 2007,2008,2009,2010 godine u iznosu **od 30.129,62 KN**

2. Predlagatelja/dužnik **ima potraživanje prema MINISTARSTVU POLJOPRIVREDE, sa osnova uplaćenih akontacija za naknadu za korištenje općekorisnih funkcija šuma** za obračunsko razdoblje 2007 godine, u iznosu **od 3.372,62 KN**

867

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA DOSPJELIH OBVEZA:

A/. DOSPJELE OBVEZE:

1. KRATKOROČNA POSUDBA/DRAŽEN MERKAŠ	319.000,00 KN
--------------------------------------	---------------

UKUPNO DOSPJELE OBVEZE

319.000,00 KN

B/. KRATKOTRAJNA POTRAŽIVANJA:

1. POVRAT PDV-a/MINISTARSTVO FINACIJA	30.129,62 KN
---------------------------------------	--------------

2. UPLAĆENE AKONTACIJE KFOŠ	3.372,62 KN
-----------------------------	-------------

UKUPNO POTRAŽIVANJA

33.502,24 KN

MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA NAKON DOSPJEĆA OBVEZA:	- 285.497,76 KN
--	------------------------

Predlagatelj/dužnik ima obvezujuće pismo namjere TD CONSULTO 19 d.o.o. za turizam i poslovanje sa nekretninama, Zagreb, Domagojeva 19, OIB:39266378382, radi pružanja usluga poslovnog savjetovanja, izrade studije izvodljivosti sa analizom troškova i koristi investicijskog projekta "POSLOVNA ZONA BIBINJE", izrade informacijskih memoranduma investicijskog projekata za potencijalne investitore, u iznosu od 1.000.000,00 KN uvećano za PDV.

Predlagatelj/dužnik ima obvezujuće pismo namjere vlasnika luksuzne nekretnine u Zagrebu, radi pružanja usluga poslovnog savjetovanja, radi investicijskog ulaganja u nekretninu za pružanje smještaja poslovnoj klijenteli za vrijeme predsjedavanja R Hrvatske 2020.g. i nakon toga, u iznosu od 200.000,00 KN uvećano za PDV.

4. MJERE FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA

Mjere financijskog restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava sukladno čl.27.t.3. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17):

Kratkotrajna imovina nije dostatna za podmirenje utvrđene tražbine, odnosno da bi se u ovim uvjetima osigurala dugoročna likvidnost.

Nakon provedenih mjera financijskog restrukturiranja, društvo će sanirati manjak likvidnih sredstava u iznosu od 285.497,76 KN, tako da će realizacijom ugovora o poslovnom savjetovanju sa TD CONSULTO 19 d.o.o. kao i ugovora o poslovnom savjetovanju radi investicijskog ulaganja u nekretnine namjenjene za pružanje usluga smještaja visoke kategorije za vrijeme predsjedavanja R Hrvatske Vijećem Europe tijekom 2020 g. sa vlasnikom luksuzne nekretnine u Zagrebu, nastati višak likvidnih sredstava u iznosu od 914.502,24 KN, kao i realizacijom, što će uz provedbu operativnih mjera omogućiti dugoročnu financijsku likvidnost društva.

Neupitna je činjenica, da bi predlagatelj/dužnik kroz potvrdu predstečajnog sporazuma podmirio utvrđenu tražbinu, obzirom na poslovno iskustvo osnivača društva i predloženi nastavak poslovanja.

Mjere financijskog restrukturiranja predviđaju ostvarivanje prihoda od pružanja usluga poslovnog savjetovanja u investicijsko ulaganje.

A/ MJERE FINANCIJSKOG PLANA RESTRUKTURIRANJA:

PRUŽANJE USLUGA POSLOVNOG SAVJETOVANJA:

1. Realizacija Ugovora o consultingu sa TD CONSULTO d.o.o.	1.000.000,00 KN
/800.000,00 KN + PDV/	
2. Realizacija Ugovora o poslovnom savjetovanju sa vlasnikom luksuzne nekretnine	200.000,00 KN
/160.000,00 KN + PDV/	

UKUPNO :	1.200.000,00 KN
-----------------	------------------------

B/ IZRAČUN MJERA FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA

1. MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA:	- 285.497,76 KN
2. PRIHOD OD PRUŽANJA USLUGA POSLOVNOG SAVJETOVANJA:	1.200.000,00 KN

UKUPNO VIŠAK LIKVIDNIH SREDSTAVA NAKON FIN.RESTR. :	914.502,24 KN
--	----------------------

Provedbom predstečajnog sporazuma prema prijedlogu izmjenjenog plana restrukturiranja, osim podmirivanja obveza sa naslova utvrđene tražbine, osiguralo bi se daljnje uspješno poslovanje predlagatelja/dužnika.

5. MJERE OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE

Mjere operativnog restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava sukladno čl.27.t.4. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17):

Predlagatelj/dužnik osnovne pretpostavke za svoje daljnje poslovanje temelji na činjenici da raspolaže velikim iskustvom i znanjem osnivača društva u izradi studija izvodljivosti sa analizom troškova i koristi investicijskih projekata (feasibility study&cba), izrade informacijskih memoranduma investicijskih projekata, pregovori sa potencijalnim investicijskim partnerima itd.

A/ MJERE OPERATIVNOG PLANA RESTRUKTURIRANJA:

1/ PRIHOD OD PRUŽANJA USLUGA POSLOVNOG SAVJETOVANJA - očekivana realizacija u periodu 30.09.2019 - 31.12.2021..g.

OČEKIVANI PRIHOD u iznosu od 1.200.000,00 KN

2/ POKRIVANJE OBVEZA PO UTVRĐENOJ TRAŽBINI PREMA VJEROVNIKU -DRAŽEN MERKAŠ u iznosu od 319.000,00 KN - predloženi rok 31.12.2021.g.

a/. Povrat kratkoročne pozajmice temeljem Ugovora o kratkoročnoj posudbi od 31.12.2017.g. prema **Draženu Merkaš, OIB:62940483445**, u cijelosti u iznosu od **319.000,00 KN**, sa promjenom ročnosti datum dospijeca **31.12.2021.g.**

OSPORENE TRAŽBINE/ UVJETOVANA OBVEZA

1. Ukoliko bi društvo bilo pozvano na ispunjene tražbine **TD MASLINOVI DVORI d.o.o. OIB: 40302320266** obveze sa osnova Ugovora o poslovnom consultingu sa od 16.siječnja 2018.g. i Aneksa ka ugovoru od 31.ožujka 2018.g u iznosu od 2.500.000,00 KN uvećano za PDV, dužnik će iste ispuniti na način u rokovima i pod uvjetima kako su ugovoreni, odnosno izdavanjem računa za obavljene usluge i to nakon pravomoćnog okončanja parničnih postupaka pod posl.br. P-818/2019 i P-2857/2018.

2. Ukoliko bi društvo bilo pozvano na ispunjene uvjetne tražbine **MINISTARSTVO FINACIJA**, Porezna uprava, porezna obveza sa osnova poreza na dobit na otpisano potraživanje u iznosu od 8.638.122,00 KN, dužnik će iste ispuniti na način u rokovima i pod uvjetima koji će biti definirani Rješenjem Porezne uprave i to nakon pravomoćnog okončanja parničnih postupaka pod posl.br. P-818/2019 i P-2857/2018.

6. PLAN POSLOVANJA ZA RAZDOBLJE 2019.-2021.GODINE I DETALJNO OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA UTVRĐIVANJE SVAKE POZICIJE PLANA

Plan poslovanja za razdoblje do kraja tekuće i za narednu kalendarsku godine uz detaljno obrazloženje razloga za utvrđivanje svake pozicije plana sredstava sukladno čl.27.t.5. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17).

Radi provjere održivosti plana u cilju namirenja svih nedospjelih obveza u cijelosti, plan poslovanja sastavljen je, uz procjenu poslovanja do kraja 2019.g., i za razdoblje 2020.g. i 2021.g. u kojem predlagatelj namiruje sve utvrđene tražbine vjerovnicima obuhvaćene predstečajnim sporazumom

6.1. METODOLOGIJA

U analizi i procjenama koriste se metode koje se koriste prilikom procjene vrijednosti DCF metodom, normalizacije financijskih izvješća. Izrada plana obavljena je sukladno metodologiji za planiranje investicijskih projekata, te računovodstvenim i poreznim propisima, standardima i pravilima struke.

6.2. OPĆI UVJETI POSLOVANJA I UPOTREBLJENE HIPOTEZE

Kod izrada plana poslovanja upotrebljeni su slijedeći uvjeti i hipoteze:

- POREZ NA DOBIT /upotrebljena je Zakonom o porezu na dobit (NN 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22712, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16) propisana stopa poreza
- PLAĆANJE POREZA NA DOBIT /u travnju naredne godine obračunava se porez na dobit za prethodnu godinu., uključuju se porezni gubici iz prošlog razdoblja.
- SPECIFIČNOSTI U POSTUPKU PREDSTEČAJNOG POSTUPKA/ otpisi obveza i tražbina prikazani su kao izvanredni prihodi
- PLANIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI/ projekcije računa dobiti i gubitaka pokazuju planirani način namirenja utvrđenih tražbina koje su obuhvaćene ovim planom, prihode od otpisa osporenog potraživanja, prihode od pružanja usluga poslovnog savjetovanja itd

6.3. PLAN POSLOVANJA ZA FINANCIJSKI TIJEK 2019 - 2021

Plan prihoda i rashoda za financijski tijek 2019-2021 g. iskazuje održivost predloženog modela na razini dobiti.

Tijekom 2019.g. društvo će podrediti svoje poslovanje pružanju usluga poslovnog savjetovanja radi investicijskog ulaganja u nekretnine namijenjene za pružanje usluga smještaja visoke kategorije za vrijeme predsjedavanja R Hrvatske Vijećem Europe tijekom 2020 g. potpis i ugovaranje sa vlasnikom luksuzne nekretnine u Zagrebu.

Tijekom 2019.g. društvo će se maksimalno angažirati na pružanju gore navedenih usluga poslovnog savjetovanja vlasnik luksuzne nekretnine, kako bi nakon realizacije naplate prihoda za obavljenju uslugu moglo podmiriti troškove provedbe predstečajnog sporazuma, kao i troškove sudskih pristojbi, vještačenja i dr. vezanih us parnične postupke pod posl. P-818/2019 tužba o nedopuštenoj ovrsi i pod posl.br.2857/2018 tužbe radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o "prijenosu potraživanja" od 13.06.2016.g i brisanje upisanog razlučnog temeljem otpisanog potraživanja na nekretninama u vlasništvu društva.

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

Tijekom 2020.g. društvo će podrediti svoje poslovanje pružanju usluga poslovnog savjetovanja TD CONSULTO 19 d.o.o. za turizam i poslovanje sa nekretninama, izrade studije izvodljivosti za realizaciju projekta "POSLOVNA ZONA BIBINJE".

Tijekom 2020.g. društvo će se maksimalno angažirati na pružanju usluga poslovnog savjetovanja TD CONSULTO 19 d.o.o. za turizam i poslovanje sa nekretninama, kako bi nakon realizacije naplate prihoda za obavljanu uslugu moglo podmiriti utvrđenu tražbinu obveze prema vjerovniku do kraja 2021.g., kao i sva porezna davanja sa osnova naplaćenih usluga.

6.4. PROJEKCIJA POSLOVANJA (2019-2021):

Tabela 6.4.1.:PRIKAZ POSLOVANJA (2019-2020)

R.br.	OPIS POZICIJE PLANA	2019	2020	2021
I.	Prihod od usluge poslovnog savjetovanja	50.000,00	250.000,00	700.000,00
II.	Prihod od usluge poslovnog savjetovanja	30.000,00	70.000,00	100.000,00
III.	Troškovi zaposlenika	17.305,08	69.220,32	69.220,32
IV.	Troškovi sudskih i dr.pristojbi	20.000,00	30.000,00	0,00
V.	Obveze kratkoroč.posudba	319.000,00	319.000,00	0,00
VI.	Obveze PDV-a	plaćeno	Plaćeno	Plaćeno
VII.	Obveze poreza na dobit 12%	5062,91	26433,08	87633,08

DETALJNO OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA UTVRĐIVANJE SVAKE POZICIJE:

I. **PRIHOD OD USLUGE POSLOVNOG SAVJETOVANJA** odnosi se pružanje usluge konzaltinga TD CONSULTO 19 d.o.o. izrada studije izvodljivosti za realizaciju projekta "POSLOVNA ZONA BIBINJE", u 2019.g. u iznosu od **50.000,00 KN**, u 2020g. u iznosu od **250.000,00 KN** u 2021.g. u iznosu od **700.000,00 KN**

II. **PRIHOD OD USLUGE POSLOVNOG SAVJETOVANJA** odnosi se pružanje usluge konzaltinga privatnom vlasniku luksuzne nekretnine u Zagrebu , izrada studije izvodljivosti za investicijsko ulaganje, u 2019.g. u iznosu od **30.000,00 KN**, u 2020g. u iznosu od **70.000,00 KN**, u 2021 u iznosu od **100.000,00 KN**

III. **TROŠKOVI ZAPOSLENIKA** odnosi se na troškove plaće sa svim davanjima za 1.zaposlenika, u mjesečnom brutto iznosu od **5.825,00 KN** u 10-12/2019 i 1-12/2020, 1-12/2021

IV. **TROŠKOVI SUDSKIH I DR.PRISTOJBI** u iznosu od **50.000,00 KN**, odnosi se na članarinu HKG troškovi sudskih pristojbi , troškovi sudskog financijskog i poreznog vještačenja za potrebe parničnih postupaka , i to iznos od **20.000,00 KN** u 2019.g, iznos **30.000,00 KN** u 2020.g.

V. **OBVEZE PO KRATKOROČNOJ POSUDBI** povrat kratkoročne posudbe u cijelosti u iznosu od 319.139,68 KN, vjerovnik Dražen Merkaš, dospjeće 31.12.2021.g

872

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

VI. **OBVEZE PDV-a** - porezna obveza po izdanim računima za usluge u iznosu od 300.000,00 KN

VII. **OBVEZE POREZA NA DOBIT** - porezna obveza u iznosu od 44.820,00 KN

Tabela 6.4.2.: **RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA RAZDOLJE OD 2019- 2021**

R.br.		2019	2020	2021
1	Ukupni prihodi	80.000,00	320.000,00	800.000,00
I.	Poslovni prihod	50.000,00	250.000,00	700.000,00
II.	Poslovni prihodi	30.000,00	70.000,00	100.000,00
2.	Ukupni rashodi	37.809,08	69.724,32	69.724,32
III.	Troškovi zaposlenika	17.305,08	69.220,32	69.220,32
IV.	Ostali troškovi-sudske pristojbe, vještačenja i dr	20.000,00	30.504,00	504,00
V.	Obveze po posudbi-utvrđena tražbina	319.000,00	319.000,00	0,00
VI.	Porez na dodanu vrijednost	20.000,00	80.000,00	200.000,00
3.	Dobit/gubitak prije oporez.	42.190,92	220.275,68	730.275,68
VII	Porez na dobit	5062,91	26433,08	87633,08
4..	Dobit/gubitak razdoblja	42.190,92	220.275,68	730.275,68

Poslovni prihodi su prihodi od usluga poslovnog savjetovanja.

Ukupna porezna obveza poreza na dobit prema projekciji u iznosu od 0,00 KN, obzirom na prihod razdoblja 2019-2021, porez na dodanu vrijednost u iznosu od 300.000,00 KN

Poslovni rashodi su rashodi od troškova plaće za stručnu osobu (155.745,72 KN), ostali troškovi su sa naslova sudskih pristojbi i vještačenja i troškova HGK (51.008,00 KN),

U 2019 g. očekuje se dobit smanjenja dobit obzirom na predstečajni postupak i pristojbe, ali u 2020.g i 2021.g očekuje se znatna dobit društva i uspješno poslovanje.

7. PLANIRANA BILANCA NA DAN 31.12.2021. GODINE

Planirana bilanca zadnji dan razdoblja za koje je sastavljen plan poslovanja sukladno čl.27.t.6 Stečajnog zakona (NN 71/15 i104/17).

Efekti restrukturiranja vidljivi su u bilanci na zadnji dan razdoblja planiranja 31.12.2021.g.obzirom da će društvo biti dovedeno u stanje stabilnog održivog poslovanja i novog investicijskog ciklusa, sa stanjem obveza kako je prikazano u planiranoj bilanci na dan 31.12.2021.g.

Tablica 7.: PLANIRANA BILANCA 2019-2021

BILANCA	2019	2020	2021
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	22.076.988	22.076.988	22.076.988
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	0	0	0
1. Izdaci za razvoj			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava			
3. Goodwill			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine			
5. Nematerijalna imovina u pripremi			
6. Ostala nematerijalna imovina			
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	22.076.988	22.076.988	22.076.988
1. Zemljište	22.076.988	22.076.988	22.076.988
2. Građevinski objekti			
3. Postrojenja i oprema			
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina			
5. Biološka imovina			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu			
7. Materijalna imovina u pripremi			
8. Ostala materijalna imovina			
9. Ulaganje u nekretnine			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	0	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)			
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi			
5. Ulaganja u vrijednosne papire			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično		0	

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB:68860828547

7. Ostala dugotrajna financijska imovina			
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela			
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	0	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika			
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit			
3. Ostala potraživanja			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	76605	279652	690788
I. ZALIHE (036 do 042)	230	230	230
1. Sirovine i materijal			
2. Proizvodnja u tijeku			
3. Gotovi proizvodi			
4. Trgovačka roba			
5. Predujmovi za zalihe	230	230	230
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji			
7. Biološka imovina			
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	33505	33505	35505
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika			
2. Potraživanja od kupaca			
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika			
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	33505	33505	35505
6. Ostala potraživanja			
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)	0	0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)			
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi			
5. Ulaganja u vrijednosne papire			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično			
7. Ostala financijska imovina			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	42872	245917	657053
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI		0	
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	22153593	22356640	22767776

8. ANALIZA SVIH TRAŽBINA PREMA VISINI I VRSTI

Analiza svih tražbina prema visini i vrsti (tražbina radnika i prijašnjih dužnikovih radnik, izlučna prava, razlučna prava, neosigurane tražbine i druge tražbine, tražbine za koje se vodi postupak, uvjetne tražbine) sukladno čl.27. t.7. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17):

Da bi predlagatelj/dužnik mogao nastaviti poslovati potrebna je financijska konsolidacija koja podrazumijeva:

a/ reguliranje obveza prema vjerovnicima sa utvrđenim tražbinama

Tražbine na dan 31.03.2018.g podijeljene u skupine sukladno čl.27 .t.8. i čl. 308 .st.2.Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17):

1. VJEROVNICI S PRAVOM ODVOJENOG NAMIRENJA	0,00
2. VJEROVNICI KOJI NISU NIŽEG ISPLATNOG REDA	319.000,00
UKUPNO SVE TRAŽBINE	319.000,00 KN

8. 1. TRAŽBINE RADNIKA I PRIJAŠNJIH DUŽNIKOVIH RADNIKA

Tražbina radnika i prijašnjih dužnikovih radnika na dan 31.03.2018.g, nema obzirom da nema zaposlenih.

8. 2. TRAŽBINE IZLUČNIH VJEROVNIKA

Tražbina izlučnih vjerovnika nema.

8. 3. TRAŽBINE RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Tražbina razlučnih vjerovnika nema.

U zemljišnim knjigama na nekretninama u vlasništvu upisano založno pravo na ime TD B2 KAPITAL d.o.o. upisano pod Z-34399/16 od 09.kolovoza 2016.g., temeljem Ugovora o prijenosu "PRENESENIH PLASMANA" od 13.lipnja 2016 između ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. i B2 KAPITAL d.o.o., izvršen je prijenos založnog prava pod br.Z-40032/08 sa imena nosioca tog prava ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. , iako **TD B2 KAPITAL d.o.o. nema zakonsku osnovu za naplatu predmetnog potraživanja**, budući da su ista pokrivena utvrđenim gubitkom, ispravkom vrijednosti potraživanja po glavnici plasmana i obračunatih kamatnih prihoda, izravno isključenim kamatnim prihodima, otpisom i priznatim poreznim rashodom od strane kreditne institucije/ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., odnosno tražbina **NE POSTOJI**, sve sukladno čl.5.st.3. Odluke HNB-a o kupoprodaji plasmana kreditnih institucija (NN 127/2014) uz primjenu odredbi Odluke HNB-a o klasifikaciji plasmana i izvanbilačnih obveza kreditnih institucija (NN 41A/2014)

876

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB

Vladimira Filakovca 13, Zagreb

OIB:68860828547

Ugovor o prijenosu "PRENESENIH PLASMANA" od 13. lipnja 2016.g. nije sukladan zaključenom pravnom poslu - kupoprodaji materijalno značajnog iznosa plasmana kreditne institucije po strogoj regulativi HNB-a, odnosno nije sukladan Ugovoru o kupoprodaji plasmana (SPA) od 17. svibnja 2016.g između ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao prodavatelja i TD B2 KAPITAL d.o.o. kao stjecatelja., u tijeku je Tužba radi utvrđenja ništetnosti predmetnog ugovora, pod posl.br. P-2857/2018 TSZ.

8. 4. NEOSIGURANE TRAŽBINE I DRUGE TRAŽBINE

Neosigurane i ostale tražbine vjerovnika u ukupnom iznosu od 319.000,00 KN:

1. DRAŽEN MERKAŠ , OIB: 62940483445	319.000,00
UKUPNO NEOSIGURANE TRAŽBINE	319.000,00 KN

8. 5 .OSPORENE/UVJETNE TRAŽBINE

1. Ukoliko bi društvo bilo pozvano na ispunjene tražbine **TD MASLINOVI DVORI d.o.o. OIB: 40302320266** obveze sa osnova Ugovora o poslovnom consultingu sa od 16.siječnja 2018.g. i Aneksa ka ugovoru od 31.ožujka 2018.g u iznosu od 2.500.000,00 KN uvećano za PDV , dužnik će iste ispuniti na način u rokovima i pod uvjetima kako su ugovoreni, odnosno izdavanjem računa za obavljene usluge i to nakon pravomoćnog okončanja parničnih postupaka pod posl.br. P-818/2019 i P-2857/2018.

2. Ukoliko bi društvo bilo pozvano na ispunjene uvjetne tražbine **MINISTARSTVO FINACIJA , Porezna uprava**, porezna obveza sa osnova poreza na dobit na otpisano potraživanje u iznosu od 8.638.122,00 KN, dužnik će iste ispuniti na način u rokovima i pod uvjetima koji će biti definirani Rješenjem Porezne uprave i to nakon pravomoćnog okončanja parničnih postupaka pod posl.br. P-818/2019 i P-2857/2018.

8. 6 .TRAŽBINE ZA KOJE SE VODI POSTUPAK

Tražbine vjerovnika za koje se vodi postupak u ukupnom iznosu od 48.490.072,54 KN:

1. TD B2 KAPITAL d.o.o. OIB: 57509775367	48.490.072,54
UKUPNO UVJETNE TRAŽBINE	48.490.072,54

9. PONUDA VJEROVNICIMA RAZVRSTANIM U SKUPINE/NAČIN, ROKOVI I UVJETI NAMIRENJA TRAŽBINA

Ponuda vjerovnicima razvrstanim u skupine odgovarajućom primjenom pravila o razvrstavanju sudionika u stečajnom planu o načinu, rokovima i uvjetima namirenja tražbina sukladno čl.27.t.8. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17):

Prijedlog je financijskog restrukturiranja poslovanja, da se vjerovnici svrstavaju u grupe s predviđenim i točno utvrđenim rokovima plaćanja, plaćanje u cijelosti u odnosu na tražbinu vjerovnika, koji je moguće ispoštivati od strane predlagatelja/dužnika a da se istom ne ugrozi daljnje poslovanje i zadržavanje osnovne djelatnosti.

Prijedlog vjerovnicima kako slijedi:

9.1. VJEROVNICI S PRAVOM ODVOJENOG NAMIRENJA

Predlagatelj/dužnik nema obveza prema vjerovnicima s pravom odvojenog namirenja, osporena tražbina TD B2 KAPITAL d.o.o. u cijelosti.

9.2. VJEROVNICI KOJI NISU NIŽEG ISPLATNOG REDA

Predlagatelj/dužnik ima obveze prema vjerovnicima koji nisu nižeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od **319.000,00 KN**.

Sukladno čl.27 .t.8. i čl. 308 .st.2.Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17), vjerovnici koji nisu nižeg isplatnog reda razvrstani su u jednu skupinu kako slijedi:

1. DRAŽEN MERKAŠ , OIB: 62940483445	319.000,00
UKUPNO TRAŽBINE	319.000,00 KN

Prijedlog mogućeg financijskog restrukturiranja u dijelu obveza prema vjerovnicima glasi:
"Predlagatelj/dužnik TD JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. navedenom vjerovniku Merkaš Draženu će namiriti tražbinu u iznosu od **319.000,00 KN s dospjećem 31.12.2021.g.**, nakon što sud utvrdi prihvaćanje izmjenjeni Plan restrukturiranja i potvrdi prestečajni sporazum".

10. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVA RESTRUKTURIRANJA

Do potvrde predstečajnog sporazuma razvidno je da će predvidivi administrativni troškovi u svezi provođenja postupka predstečajne nagodbe i restrukturiranja društva iznositi :

UKUPNO: 20.000,00 KN

**11. NAJAVA NOVOG ZADUŽENJA U NOVCU RADI PRIVREMENOG
FINANCIRANJA**

*Predlagatelj/dužnik **nije predvidio novo** zaduženje u novcu radi privremenog financiranja sukladno čl.62.a. da bi se osigurao kontinuitet poslovanja tijekom predstečajnog postupka u iznosu od 30.000,00 KN budu osigurali osnivači društva.*

