

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
FINANCIJSKO KNJIGOVODSTVENE STRUKE**

Jasna Brajdić, dipl.oec.
Donje Mrzlo Polje Mrežničko 96
Tel/Mob.: 047 / 43 44 05 / 091 517 0411
E-mail: ivan.brajdic@ka.htnet.hr

Duga Resa, 2.1.2019.g.

4 R-2414/17

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA

Primiteno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 20. 13. god. u 3. primjeraka sa pologa:
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom
Predano na poštu preporučeno dana
20. god.
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba
Potpis službenika

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC
Trg hrvatskih branitelja 1/II
Karlovac
4 St-2414/2017

Predmet : Nalaz i mišljenje vještaka

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu br. 4 St – 2414/17, u stečajnom postupku nad dužnikom NIVO EKO d.o.o., Zagreb, Budakova 1, OIB 20448245356, određeno je provođenje vještačenja radi ispitivanja gospodarsko-financijskog stanja dužnika, a radi utvrđenja da li je dužnik prezadužen na način :

" vještak je obavezan razmotriti dokumentaciju koja prileži ovom predmetu i pribaviti potrebnu financijsko- knjigovodstvenu dokumentaciju dužnika, te utvrditi da li je imovina dužnika manja od postojećih obveza, dakle da li je isti prezadužen"

Nalaz s mišljenjem sastavljen je u četiri istovjetna primjerka od toga tri za sud i jedan za vještaka, a kako slijedi:

A. Nalaz

1. ABANKA d.d. (ranije ABANKA VIPA d.d.), Slovenska cesta 58, Ljubljana, Slovenija, kao vjerovnik podnijela je 1.rujna 2017.g. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom NIVO EKO d.o.o. ., Zagreb, Budakova 17, navodeći da kod dužnika postoje :

- stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, jer u periodu od dvije godine dužnik nije podmirivao obveze prema vjerovniku temeljem dospelih Ugovora o kreditu, i
- stečajni razlog prezaduženosti, jer smatra da je sadašnja vrijednost imovine dužnika znatno manja od njegovih obveza koje ima prema vjerovniku, budući da nekretnina nije prodana u ovršnom postupku niti po cijeni višestruko nižoj od njezine vrijednosti navedene u GFI za 2014.g.

U prijavi za otvaranje stečajnog postupka vjerovnik navodi da ima tražbinu prema dužniku na dan 30.6.2017.g., u iznosu 1.439.083,87 € (10.649.138,61 kn) i to :

- po Ugovoru o kreditu broj 1474014 od 17.4.2012.g. u iznosu od 1.422.649,21 € (10.527.523,06 kn)
- po Ugovoru o kreditu broj 1255916 od 16.4.2010.g. u iznosu od 16.434,66 € (121.615,55 kn)

Radi osiguranja potraživanja iz Ugovora o kreditu od 16.4.2010.g. i Ugovora o kreditu od 17.4.2012.g., temeljem Sporazuma o hipoteci od 28. travnja 2010.g. i Sporazuma o hipoteci od 12. svibnja 2012.g., upisano je založno pravo u korist ABANKA d.d. na nekretnini u vlasništvu NIVO EKO d.o.o., upisanoj kod Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Poreč, k.o. 323748 Poreč, z.k.ul. 4652, k.č.br. 1444, 1447 i 1448.

2. Radi namirenja svoje tražbine ABANKA VIPA d.d. (sada ABANKA d.d.) kao ovrhovoditelj, dana 29.1.2016.g., podnosi ovršni prijedlog radi ovrhe na nekretninama.

Rješenjem o ovrši posl.br. 7 Ovr-520/16 od 2. veljače 2016.g., Općinski sud u Puli, Stalna služba Poreč određuje ovrhu na nekretninama ovršenika.

Prodaja nekretnina dužnika nije uspjela niti na drugoj javnoj dražbi, jer nije bilo niti jedne valjane ponude.

Ovrha je obustavljena rješenjem suda od 6. travnja 2017.g..

3. ABANKA d.d. ustupila je svoje potraživanje prema dužniku NIVO EKO d.o.o. društvu DDM Invest I AG, tako da umjesto dosadašnjeg predlagatelja otvaranja stečajnog postupka nad NIVO EKO d.o.o. u postupak stupa društvo DDM Invest I AG.

DDM Invest I AG ostaje kod prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te smatra da je potrebno izvršiti korekciju bilančnih pozicija, jer da je vrijednost zemljišta na kojem ima upisano razlučno pravo, čija vrijednost u bilanci dužnika iznosi 12.042.072,61 kn, znatno je veća od procijenjene vrijednosti po sudskom vještaku građevinske struke Draženu Sumić čija procjena iznosi 3.655.411,18 kn.

Predlagatelj također navodi da u bilanci dužnika, dugoročne obveze prema DDM Invest I AG (prije ABANKA d.d.) iznose 7.661.500,00kn, dok stvarno dugovanje dužnika NIVO EKO d.o.o. iznosi 10.649.138,00kn.

B. Vještačenje

Za potrebe očitovanja po rješenju suda vještaku je dostavljena dokumentacija od servisa " Računovodstvo i poslovno savjetovanje" u vlasništvu Stanke Stipić, koji je vršio knjigovodstvenu uslugu za NIVO EKO d.o.o. i to :

- Bruto bilanca od 1.1.2015.g. – 31.12.2015.g.
- Konto kartice - konto 0340, investicija u tijeku za razdoblje 2006.g. – 2015.g.

Za razdoblja nakon 2015.g. nisu rađena financijska izvješća.

Definicija imovine prema MRS 16 i HSFI 6.20

Prema međunarodnim računovodstvenim standardima MRS 16 i Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja, HSFI 6.20, pojedinačni predmet nekretnina, postrojenja i opreme, koji zadovoljava kriterij priznavanja kao imovina, treba mjeriti po njegovu trošku.

Trošak nekog predmeta nekretnina, postrojenja i opreme treba priznati kao imovinu ako, i samo ako:

- a) je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi povezane sa predmetom pritjecati subjektu, i
- b) se trošak predmeta može pouzdano izmjeriti

Trošak pojedine nekretnine, postrojenja i opreme obuhvaća :

- Kupovnu cijenu, uključujući uvozne pristojbe i nepovratne poreze nakon odbitka trgovačkih popusta i rabata
- Sve troškove koji se izravno mogu pripisati dovođenju sredstava na mjesto i u radno stanje za namjeravanu upotrebu
- Početno procijenjene troškove demontaže, uklanjanja sredstava i obnavljanja mjesta na kojem je imovina smještena za koje obveza za subjekt nastaje kada je imovina nabavljena ili kao posljedica korištenja sredstava tijekom razdoblja za namjene različite od proizvodnje zaliha tijekom razdoblja

Primjeri troška koji se mogu direktno pripisati jesu :

- a) Troškovi naknada zaposlenika koji direktno proizlaze iz izgradnje ili nabave sredstva nekretnine, postrojenja i opreme
- b) Početni troškovi pripreme mjesta
- c) Početni troškovi isporuka i rukovanja
- d) Početni troškovi instaliranja i montaže
- e) Troškovi testiranja pravilnog funkcioniranja pogona
- f) Naknade stručnjacima

Troškovi posudbe prema HSFI

Prema Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI) troškovi posudbe obuhvaćaju kamate i druge troškove koji nastanu na teret poduzetnika u svezi posudbe izvora financiranja imovine. U pravilu ovi troškovi trebaju teretiti rashode u kojem su nastali.

Međutim, ako se troškovi posudbe mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificirane imovine, uključuju se u nabavu ove imovine.

Takvi troškovi posudbe se kapitaliziraju kao dio troška nabave te imovine, kada je vjerojatno da će poduzetniku pritijecati od njih buduće ekonomske koristi i ti se troškovi mogu pouzdano izmjeriti.

Troškovi posudbe mogu obuhvatiti :

- kamate na kratkoročne i dugoročne posudbe, te na prekoračenje na bankovnom računu,
- amortizaciju diskonta ili premije vezane uz posudbu,
- amortizaciju pomoćnih troškova koji nastaju u svezi s aranžmanima posudbe,
- financijske troškove financijskog najma priznate u skladu s HRS 13 – Obveze
- tečajne razlike nastale posudbom u stranoj valuti u iznosu po kojem se smatraju usklađivanjem troškova.

1. Imovina dužnika

Na stavci dugotrajne materijalne imovine – investicija u tijeku, na kontu 0340 na dan 31.12.2015.g. iskazana je vrijednost imovine dužnika u iznosu od 12.042.072,61 kn.

Uvidom u analitiku konto kartica proizlazi da je nabavna vrijednost ,odnosno kupoprodajna cijena zemljišta, upisanog kod Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Poreč, k.o. 323748 Poreč, z.k.ul. 4652 , k.č.br.1444, 1447 i 1448, koje je kupljeno u srpnju 2006.g., iznosila 6.494.935,79 kn.

Preostali iznos do 12.042.072,61kn knjižen je kao trošak nabave i za koji iznos je povećana vrijednost imovine a odnosi se na :

- Porez na promet nekretnina	u iznosu od	325.194,35 kn
- Odvjetničke usluge pri kupoprodaji	u iznosu od	54.020,00 kn
- Uređenje zemljišta	u iznosu od	200.724,69 kn
- Projektna dokumentacija	u iznosu od	692.069,38 kn
- Projektna dokumentacija	u iznosu od	356.460,35 kn
- Kamate	u iznosu od	3.918.668,05 kn
Ukupno		5.547.136,82 kn

Svi troškovi nabave evidentirani u konto karticama za koje je povećana vrijednost imovine, osim kamata, zadovoljavaju po HSFI kriterij priznavanja kao imovine.

Kamate se odnose na razdoblje 2006.g. – 2014.g.

U bilješkama uz pojedine pozicije iz bilance, navodi se da se obveze za kamate odnose na obračunate kamate za primljene dugoročne i kratkoročne kredite.

Prema stanju u konto kartici za 2006.g. proizlazi da je zemljište kupljeno u srpnju 2006.g..

Prema podacima knjigovodstvenog servisa Računovodstvo i poslovno savjetovanje d.o.o. u vlasništvu Stanke Stipić, i izvoda iz zemljišnih knjiga proizlazi :

1. Zemljište je plaćeno kreditom povezanog društva EKO NIVO GRADNJA d.o.o. iz Celja, Slovenija, doznakama:
 - 25.5.2006.g. 329.340,00kn
 - 27.6.2006.g. 6.300.000,00kn
 - 21.12.2006.g. 190.000,00kn
2. Potraživanje EKO NIVO GRADNJE d.o.o. namireno je 3.01.2007.g., iz kredita dobivenog dana 28.12.2006.g. od ABANKA VIPA d.d. u iznosu od 1.000.000,00€.
3. Temeljem ugovora o kreditu od 2.4.2007.g., ABANKA VIPA d.d. odobrava NIVO EKO d.o.o.kredit u iznosu od 1.000.000,00€, sa dospjećem 16.4.2010.g.,sa uknjiženim pravom zaloga na nekretnini u vlasništvu NIVO EKO d.o.o., radi osiguranja potraživanja po kreditu.
4. Temeljem ugovora o kreditu br.1255916 od 16.4.2010.g., ABANKA VIPA d.d. odobrava NIVO EKO d.o.o.kredit u iznosu od 1.000.000,00€, sa dospjećem 16.4.2012.g., sa uknjiženim pravom zaloga na nekretnini u vlasništvu NIVO EKO d.o.o., radi osiguranja potraživanja po kreditu za korist ABANKA VIPA d.d. a sada DDM Invest I AG.

Ostalo je nenamireno redovna i zatezna kamata u iznosu od 16.434,66€.

5. Temeljem ugovora br.1474014 od 17.4.2012.g., ABANKA VIPA d.d. odobrava NIVO EKO d.o.o.kredit u iznosu od 1.000.000,00€, sa dospjećem 15.4.2013.g. sa uknjiženim pravom zaloga na nekretnini u vlasništvu NIVO EKO d.o.o., radi osiguranja potraživanja po kreditu za korist ABANKA VIPA d.d. a sada DDM Invest I AG.

Kredit je u cijelosti nenamiren i to s osnova dospjele glavnice u iznosu od 1.000.000,00€, s osnova redovne i zatezne kamate 421.049,21€ i dospjele provizije 1.600,00€.

Iz navedenog proizlazi da je ABANKA VIPA d.d. sa sredstvima korištenog kredita naplaćivala kredit po prethodnom ugovoru, te da za osiguranje potraživanja po kreditu, banka kod davanja kredita uvijek uknjižuje pravo zalogu na nekretninu koja je u momentu davanja kredita već u vlasništvu NIVO EKO d.o.o..

Ukupno potraživanje društva DDM Invest (prije ABANKA d.d.) prema dužniku iznosi 1.439.083,87 € odnosno 10.649.138,61 kn

Na kreditu s kojim je plaćeno zemljište, u konto kartici za 2006.g., evidentirane su kamate u iznosu 90.445,46kn i mogu se uzimati kao trošak nabave, pa se za taj iznos može povećati vrijednost imovine, dok se preostale kamate u iznosu od 3.828.222,59kn, odnose na kredite za likvidnost i ne zadovoljavaju kriterij priznavanja kao imovine i ne mogu se izravno pripisati stjecanju imovine.

Slijedom navedenog vrijednost imovine iskazano u bilanci treba umanjiti za kamate u iznosu od 3.828.222,59kn, koji iznos ne zadovoljava kriterij priznavanja kao imovine.

Korigirana vrijednost imovine iznosi 8.213.850,02kn.

2. Obveze

U bilanci NIVO EKO d.o.o. za 2015.g. evidentirane su obveze u iznosu od 11.997.576,48kn i to :

- iznos od 7.635.047,00kn koji se odnosi na obvezu za dugoročni kredit prema ABANKA VIPA d.d.,
- iznos od 2.364.237,62kn koji se odnosi na obvezu za kredite prema povezanim društvima
- iznos od 1.994.675,95kn koji se odnosi na obveze za kamate na kredite od kojeg iznosa se na obveze na kredite prema ABANKA VIPA d.d. odnosi iznos od 1.639.572,51kn.
- iznos od 13.615,91kn koji se odnosi na ostale obveze (dobavljači, čl. HGK...)

Prema evidenciji u poslovnim knjigama ABANKA VIPA d.d. obveze za redovne i zatezne kamate do 30.11.2016.g., iznose 3.237.354,30kn.

Slijedom navedenog kod NIVO EKO d.o.o treba povećati obveze za kamate za iznos 1.597.781,79kn, koji iznos predstavlja razliku između iznosa iskazanih u poslovnim knjigama kod ABANKA VIPA d.d. i NIVO EKO d.o.o..

Korigirana vrijednost obveza iznosi 13.595.358,27kn.

MIŠLJENJE

Na osnovu raspoložive dokumentacije vještak se određuje očitovati kako slijedi :

1. Dužnik je u svojim poslovnim knjigama iskazao početno stanje imovine po trošku nabave koji uz neto kupovnu cijenu obuhvaća i sve ovisne troškove sukladno MRS 16.

Na stavci dugotrajne materijalne imovine – investicija u tijeku, na kontu 0340 na dan 31.12.2015.g. iskazana je vrijednost imovine dužnika u iznosu od 12.042.072,61 kn i to:

- Neto kupovna cijena zemljišta	u iznosu od	6.494.935,79 kn
- Porez na promet nekretnina	u iznosu od	325.194,35 kn
- Odvjetničke usluge pri kupoprodaji	u iznosu od	54.020,00 kn
- Uređenje zemljišta	u iznosu od	200.724,69 kn
- Projektna dokumentacija	u iznosu od	692.069,38 kn
- Projektna dokumentacija	u iznosu od	356.460,35 kn
- Kamate	u iznosu od	3.918.668,05 kn
Ukupno		12.042.072,61 kn

Od ukupno iskazanih kamata u iznosu od 3.918.668,05kn, samo dio kamata u vrijednosti od 90.445,46kn, a koje se odnose na kamate za kredit s kojim je plaćeno zemljište, mogu se sukladno HSFI izravno pripisati stjecanju imovine.

Preostali iznos kamata u vrijednosti od 3.828.222,59 kn, odnose na kredite za likvidnost dužnika i ne mogu se direktno pripisati stjecanju imovine niti predstavljaju sastavni dio troška-kupovine zemljišta.

Stoga je vrijednost imovine iskazane u bilanci na dan 31.12.2015.g. potrebno umanjiti za iznos od 3.828.222,59kn.

Korigirana vrijednost imovine dužnika iznosi 8.213.850,02 kn.

2. Obveze iskazane u bilanci dužnika treba povećati za iznos od 1.597.781,79kn, koji iznos predstavlja razliku između iznosa kamata iskazanih u poslovnim knjigama ABANKA VIPA d.d. i NIVO EKO d.o.o.

Korigirana vrijednost obveza iznosi 13.595.358,27kn.

3. Dužnik je prezadužen jer je imovina dužnika manja od postojećih obveza.



Vještak :
Jasna Brajdić

Brajdić