

Primljeno iz ruke preko pošte, dne 01.02.2016. 14.12.16

Zlatka Plivelić

Pošiljatelj:

Amra Bajraktarevic <amra.bajraktarevic@zg-t.com.hr>

Poslano:

14. prosinca 2016. 13:49

Primatelj:

Zlatka Plivelić

Kopija:

'Amra Bajraktarevic'

Predmet:

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. (St-5991/16)

Privici:

SPORAZUM JN-VJEROVNICI 14122016.doc; PLAN RESTRUKTURIRANJA SUD 14122016.doc; GFI-PODJANKOMIR NEKRETNINE 2016 -3006.xls; Bilješke jankomir nekretnine 2016 3006.doc; GFI-PODJANKOMIR NEKRETNINE 2017 za predsteajnu NOVA.xls; GFI-PODJANKOMIR NEKRETNINE 2018 za predsteajnu NOVA.xls; podnesak 14122016.pdf

Štovana,

Sukladno Zaključku 48.St-5991/16 od 25.11.2016. (zaprimljenog 07.12.2016.) dostavljam Vam PRIJEDLOG/NACRT PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA prema uputama.

U prilogu NACRTA PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA dostavljam Vam i PLAN RESTRUKTURIRANJA od 1.10.2016. u elektroničkom obliku.

Za sva pitanja stojim na raspolaganju.

Sa štovanjem,

DRAŽEN MERKAŠ – direktor društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.
(kontakt 091/ 514 10 54)

Sukladno Stečajnom zakonu (NN 71/15), dužnik JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, Vladimira Filakovca 13, OIB:68860828547, MBS:080506928, zastupano po direktoru Dražen Merkaš, pripremilo je slijedeći

NACRT
PREDSTEČAJNI SPORAZUM
St-5991/2016

Napomena:

Konačni tekst predstečajnog sporazuma će se definirati tijekom prestečajnog postupka, odnosno nakon donošenja rješenja o otvaranju predstečajnog postupka, prijave tražbina vjerovnika, očitovanja dužnika i suda o prijavljenim tražbinama, održanog ispitnog ročišta i konačnog utvrđivanja tražbina, te održanog ročišta o glasovanju o prihvatanju plana restrukturiranja.

430

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o za poslovanje nekretninama, iz Zagreba, Vladimira Filakovca 13, OIB:68860828547, MBS:080506928, zastupano po direktoru Dražen Merkaš, kao dužnik (u daljem tekstu: Dužnik) s jedne strane

i
B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge, Zagreb, Radnička cesta 41, MBS:080859406, OIB: 57509775367, koje zastupaju predsjednik uprave Tanja Miljanić Presečki i član uprave Igor Androšević, kao razlučni Vjerovnik i

DRAŽEN MERKAŠ iz Zagreba, Vladimira Filakovca 13, OIB:62940483445, kao Vjerovnik (u daljnjem tekstu: Vjerovnici) s druge strane

sukladno Stečajnom zakonu (NN 71/15) zaključili su današnjim danom slijedeći

PREDSTEČAJNI SPORAZUM

Uvod

Uvodno, sporazumne strane utvrđuju:

- da je dužnik, sukladno čl.16. i čl.25 Stečajnog zakona, dana 01.07.2016.godine podnio Trgovačkom sudu u Zagrebu prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka pod br.St-5181/16, sada **St-5991/2016** (Zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu pod br.48.St-5991/16 od 21.listopada 2016.)
- da je dužnik sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu 48.St-5991/16 od 21.listopada 2016, u zakonskom roku dopunio prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka sukladno čl.4.st.2.alineja 1, čl.16.st.1, čl.17.,čl.26, čl.27 Stečajnog zakona
- da je Trgovački sud u Zagrebu utvrdio da su ispunjene pretpostavke otvaranja predstečajnog postupka, i donio Rješenje o otvaranju predstečajnog postupka pod br. 48.St-5991/16 od _____, sukladno čl.33. Stečajnog zakona
- da je Trgovački sud u Zagrebu, na temelju tablice ispitanih tražbina donio Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama pod br. 48.St-5991/16 od _____, sukladno čl.50.st.1 Stečajnog zakona.
- da su na ročištu za glasovanje održanom dana _____ Vjerovnici prihvatili Plan restrukturiranja sukladno čl.59. Stečajnog zakona

Odredbe

Članak 1.

(1) Sporazumne strane suglasno utvrđuju da na dan 01.07.2016., prema Očevidniku o redoslijedu plaćanja dužnik ima neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 56 dana (br.osnove: OV-5007/09 i OV-10741/09), isključivo prema razlučnom vjerovniku (ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB:23057039320) odnosno pravnom slijedniku društvu B2 KAPITAL d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES-674/08-1 od 03.07.2008.godine, aneksa ka ugovoru br. ES-674/08-1 od 11.03.2013.godine (ugovora o dugoročnom kreditu br. 5104252552 i br. 5104311047)

(2) Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Z-34399/16 od 09.kolovoza 2016, a temeljem Ugovora o prijenosu "PRENESENIH PLASMANA" od 13.lipnja 2016 između financijske institucije ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. i društva B2 KAPITAL d.o.o., izvršen prijenos

431

založnog prava pod br.Z-40032/08 sa imena nosioca tog prava ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, OIB:23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: **B2 KAPITAL d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367**, na nekretninama u vlasništvu dužnika upisanih u zemljišno-knjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. JANKOMIR, ukupne površine 32.697 m² i to:

- zk.ul.178, zk.čbr. 33/4H, oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro
- zk.ul.110, zk.čbr. 33/4G, oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro
- zk.ul.42, zk.čbr. 33/4 F, oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro
- zk.ul.134, zk.čbr. 33/20, oranica Nova loza u Vučaku, površine 800 čhv
- zk.ul.870, zk.čbr. 33/19, oranica Nova loza u Vučaku, površine 800 čhv
- zk.ul.500, zk.čbr. 33/184, oranica Nova loza u Vučaku, površine 3.369 m²
- zk.ul.510, zk.čbr. 33/185, oranica Nova loza u Vučaku, površine 3.327 m²
- zk.ul.934, zk.čbr. 33/186, oranica Nova loza u Vučaku, površine 2.981 m²

Članak 2.

(1) Predstečajnim sporazumom će se tražbina svakog pojedinog vjerovnika namiriti sukladno prihvaćenom Planu restrukturiranja. (*u privitku*)

(2) Planom restrukturiranja Vjerovnici su podijeljeni u dvije skupine razlučni Vjerovnik sa pravom odvojenog namirenja i Vjerovnik sa neosiguranom tražbinom, drugog višeg isplatnog reda, kako slijedi:

1. RAZLUČNI VJEROVNIK- sa pravom odvojenog namirenja

B2 KAPITAL d.o.o. ZAGREB, OIB: 57509775367

(pravni prednik: FIN. INSTIT.- ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D. Rijeka, OIB:23057039320)

2. VJEROVNIK – sa neosiguranom tražbinom

DRAŽEN MERKAŠ iz Zagreba, V.Filakovca 13, OIB:62940483445

(3) Utvrđena tražbina razlučnog Vjerovnika – B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb sa naslova glavnice, redovnih i zateznih kamata, je u ukupnom iznosu od **49.511.590,87 KN**.

(4) Utvrđena tražbina Vjerovnika – DRAŽEN MERKAŠ iz Zagreba sa naslova kratkoročne posudbe člana društva je u ukupnom iznosu od **319.000,00 KN**.

Članak 3.

(1) Razlučni Vjerovnik se odrekao prava na odvojeno namirenje samo za potrebe predstečajnog postupka nad Dužnikom i njegovo odricanje prava odvojenog namirenja ne znači i odricanje od upisanog založnog prava iz čl.1. Sporazuma ili davanje brisovnog očitovanja.

(2) Izjava o odricanju prava na odvojeno namirenje obvezuje razlučnog Vjerovnika na propuštanje pokretanja odvojenog namirenja iz predmeta založnog i drugog prava koji predmet je sastavni dio imovine Dužnika do Dužnikovog kašnjenja u ispunjenju obveza iz ovog predstečajnog Sporazuma.

Članak 4.

Dužnik JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Vladimira Filakovca 13, OIB:68860828547, obvezuje se tražbine svakog pojedinog Vjerovnika namiriti sukladno

432

prihvaćenom Planu restrukturiranja (u privitku) u predstečajnom postupku pod posl.br. St-5991/16, kako slijedi:

1. RAZLUČNI VJEROVNIK

B2 KAPITAL d.o.o. ZAGREB, OIB: 57509775367

(pravni prednik: FIN. INSTIT.- ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D. Rijeka, OIB:23057039320)

Utvrđena tražbina razlučnog Vjerovnika - B2 KAPITAL d.o.o. je u ukupnom iznosu od 49.511.590,87 KN (glavnica u iznosu od 33.269.276,44 KN, redovna kamata u iznosu od 3.281.663,45 KN, zatezna kamata u iznosu od 12.960.650,98 KN).

Tražbina sa naslova dugoročnih obveza - glavnice će se umanjiti za 33% (otpis) odnosno u iznosu od **10.978.862,00 KN**.

Tražbina sa naslova kratkoročnih obveza- redovne i zatezne kamate će se u cjelosti otpisati - 100% (otpis) odnosno u iznosu od **16.242.314,43 KN**.

opis tražbine	utvrđena tražbina (KN)	otpis (%)	iznos otpisa (KN)	preostali iznos (KN)
glavnica	33.269.276,44	33%	10.978.862,00	22.290.414,00
redovna kamata	3.281.663,45	100%	3.281.663,45	0,00
zatezna kamata	12.960.650,98	100%	12.960.650,98	0,00
UKUPNO	49.511.590,87	55%	27.221.176,43	22.290.414,00

Dužnik se obvezuje preostali iznos tražbine nakon otpisa, u ukupnom iznosu od **22.290.414,00 KN** uplatiti jednokratno najkasnije do 31.12.2018.godine.

2. VJEROVNIK - član društva

DRAŽEN MERKAŠ iz Zagreba, V.Filakovca 13, OIB:62940483445

Utvrđena tražbina vjerovnika sa naslova kratkoročne posudbe člana društva je u ukupnom iznosu od 319.000,00 KN.

Tražbina će se umanjiti za 33% (otpis) odnosno u iznosu od **105.270,00 KN**.

opis tražbine	utvrđena tražbina (KN)	otpis (%)	iznos otpisa (KN)	preostali iznos (KN)
kratkoročna posudba	319.000,00	33%	105.270,00	213.730,00
UKUPNO	319.000,00	33%	105.270,00	213.730,00

Dužnik se obvezuje preostali iznos tražbine nakon otpisa, u ukupnom iznosu od **213.730,00 KN** uplatiti jednokratno najkasnije do 31.12.2018.godine.

Članak 5.

(1) Razlučni vjerovnik – B2 KAPITAL d.o.o ZAGREB, dužniku otpisuje 55% tražbine u ukupnom iznosu od 27.221.176,43 KN, i to:

- 33% (otpis) iznosa dugoročne obveze - glavnice u ukupnom iznosu od 10.978.862,00 KN

433

- 100% (otpis) iznosu kratkoročne obveze –redovne i zatezne kamate u ukupnom iznosu od 16.242.314,43 KN

(2) Vjerovnik – DRAŽEN MERKAŠ, dužniku otpisuje 33% tražbine u ukupnom iznosu od 105.270,00 KN.

Članak 6.

(1) Razlučni vjerovnik – B2 KAPITAL d.o.o ZAGREB, je suglasan da dužnik preostali iznos tražbine nakon otpisa , u ukupnom iznosu od 22.290.414,00 KN , uplati jednokratno najkasnije do 31.12.2018.godine, sukladno prihvaćenom Planu restrukturiranja.

(2) Vjerovnik – DRAŽEN MERKAŠ, je suglasan da dužnik preostali iznos tražbine nakon otpisa , u ukupnom iznosu od 213.730,00 KN , uplati jednokratno najkasnije do 31.12.2018.godine, sukladno prihvaćenom Planu restrukturiranja.

Članak 7.

(1) Sporazumne strane izričiti i suglasno potvrđuju da su međusobne dužničko-vjerovničke odnose koji su predmet ovog Sporazuma razriješili u cjelosti, potpisom ovog Sporazuma, što ujedno presumira da po istom pravnom temelju (predmetu predstečajnom Sporazumu) nemaju drugih međusobnih potraživanja.

Članak 8.

(1) Predstečajni sporazum ima snagu ovršne isprave za sve vjerovnike čije su tražbine utvrđene i razlučnog vjerovnika koji se odrekao svog prava na odvojeno namirenje, te se na temelju njega može radi ostvarenja činidbe nakon dospjelog obveze neposredno provesti prisilna ovrha, a sve radi neposrednog namirenja svog potraživanja.

Članak 9.

Nakon pravomoćnosti Rješenja o potvrdi predstečajnog Sporazuma nije dopušteno pokretanje ovršnog, upravnog ili parničnog postupka protiv Dužnika, radi utvrđenja i ostvarenja tražbine koja je nastala prije otvaranja predstečajnog postupka St-5991/16, a u ovom postupku nije prijavljena od strane Vjerovnika niti je tu tražbinu Dužnik uvrstio u popis obveza prema Vjerovnicima.

Članak 10.

Tražbine Vjerovnika smatrati će se potpuno namirenim ako su namireni iznosi utvrđeni čl.6.st.1 i čl.6.st.2 ovog Sporazuma.

Članak 11.

Založno pravo razlučnog Vjerovnika na nekretninama u vlasništvu Dužnika iz čl.1.st.2 Sporazuma , koji se odrekao prava na odvojeno namirenje za potrebe predstečajnog postupka St-5991/16, ostaje upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu pod posl.br. 40032/08 do namirenja tražbine razlučnog Vjerovnika sukladno čl.6.st.1 Sporazuma.

Članak 12.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Sporazuma, za dužnika ga potpisuje direktor Dražen Merkaš, a u ime razlučnog Vjerovnika predsjednik uprave Tanja Miljanić Presečki i član uprave Igor Androšević, a Vjerovnik osobno.

Zagreb, _____ godine

Dužnik:

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.
Direktor: Dražen Merkaš

Vjerovnik:

B2 KAPITAL d.o.o.
Predsjednik uprave: Tanja Miljanić Presečki
Član uprave: Igor Androšević

Vjerovnik:

Dražen Merkaš

SADRŽAJ

1. OPIS ČINJENICA I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE UVJETA ZA OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE
2. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 30.06.2016.G.
3. OPIS MJERA OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH EFEKATA NA PROFITABILNOST POSLOVANJA I OTKLANJANJA INSOLVENTNOSTI POSLOVANJA
4. OPIS MJERA FINACIJSKOG RESTRUKTURIRANJA DRUŠTVA I IZRAČUN NJIHOVIH EFEKATA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA
5. PROJEKCIJA POSLOVANJA ZA PERIOD 2016.-2018.GODINE
6. PLANIRANA BILANCA
7. ANALIZA SVIH TRAŽBINA
8. PRIJEDLOG PREDSTEČAJNE NAGODBE - PONUDA VJEROVNICIMA
9. ROK ZA DOBROVOLJNO ISPUNJENJE
10. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVA RESTRUKTURIRANJA

1. OPIS ČINJENICA I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE UVJETA ZA OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o ZAGREB za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu, Vladimira Filakovca 13, sukladno Izjavi o osnivanju društva od 28.10.2004.g, a temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-04/11397 od 03.prosinca 2004 g., upisano je u registarski uložak sa matičnim brojem subjekta MBS:080506928.

Društvu JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o ZAGREB, sukladno Ugovoru 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.

Društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u svom vlasništvu ima nekretnine ukupne površine 32.697 m², koje je temeljem kupoprodajnih ugovora (2004.- 2008.g) nabavilo radi realizacije investicijskog projekta - BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB (kongresni centar, poslovni toranj, hotelski smještaj, prodajno-trgovački i rekreacijski centar)

Investicija koja je trebala rezultirati izgradnjom BUSINESS CENTAR JANKOMIR ZAGREB, ostvarenjem 300-350 novih radnih mjesta, gradnjom multifunkcionalnog centra u zapadnom dijelu grada Zagreba, te konačno i povećanjem kapitala društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., zaustavljena je sporošću administracije (državnih i gradskih upravnih tijela) i nizom nepredviđenih situacija.

Od kraja 2004.godine društvo je, 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), pristupilo realizaciji investicijskog projekta - BUSINESS CENTAR JANKOMIR na zapadnom ulazu u Zagreb, na lokaciji Jankomir - u zoni gospodarske namjene.

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 ishođenja dozvola za gradnju investicijskog projekta - BUSINESS CENTRA JANKOMIR, 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 cesteu, 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, rješenja problema priključenja kanalizacijske infrastukture na glavni kolektor, gradnja I.etape pristupne ceste sa svom infrastrukturom je završena tek krajem 2012.godine.

428

Provedba parcelacijskog elaborata, i ugovora o diobi suvlasničke zajednice na dijelu zk.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 i vjerovnik ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.koja nam je dala suglasnost za provedbu parcelacijskog elaborata, obzirom na založno pravo.

Pet godina pravne nesigurnosti radi sporosti i nestučnosti gradske administracije, "nenamjernih" pogrešaka u izradi dokumenata za gradnju servisne ceste, provedbe parcelacijskih elaborata, diobenih ugovora isl ostavilo je iza sebe nesagledive posljedice, troškovi visoke kamate na kredit, počele su uništavati društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., koje se našlo ne svojom krivnjom u velikim problemima. Istovremeno gospodarska kriza, smanjenje investiranja, promjena poslovne klime u Hrvatskoj, otežane poslovne okolnosti pojačale su negativne višegodišnje probleme za koje nije krivo niti društvo niti njegovi članovi.

Naime, sve navedene činjenice onemogućile su nam, u godinama kada je društvo imalo financijski potencijal za nastavak investicijskog projekta, suradnju sa potencijalnim stranim i domaćim investitorima, gradnju investicijskog projekta - BUSINESS CENTRA JANKOMIR.

Na žalost mogućnost dovršenja investicijskog projekta uz pomoć kreditora/vjerovnika više nije bila moguća, obzirom na promjenu poslovne klime u Hrvatskoj od strane banaka i daljnjeg kreditiranja investicija.

Društvo je u srpnju 2008.podiglo dugoročni kredit u KN, ali zbog gore navedenih činjenica oko pristupne ceste, dolaskom globalne recesijske krize početkom 2009 g, došlo je do rapidnog povećanja kamata od strane kreditora (vezane za Zibor, te su iste iznosile preko 14% godišnje). Sve do 2012.godine društvo je uredno podmirivalo obveze prema kreditoru, koji je svjestan situacije, u kojoj smo se našli ne našom krivicom, reodobrio kreditno zaduženje do polovine 2013.g. Međutim, već je došlo do prefinanciranja, novčana sredstva predviđena za gradnju objekta potrošena su za plaćanje visokih kamata.

Sve navedene činjenice rezultirale su blokadom račun društva 05.05.2016. godine .

Da je realizacija projekta BUSINESS CENTRA JANKOMIR ostvarena, bilo bi omogućeno višekratno pokriće svih obveza društva, obzirom na činjenicu da je građevinsko zemljište u vlasništvu društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. na izuzetnoj lokaciji u zoni gospodarske namjene, velikom BRP za izgradnju, dobrom prometnom prilaznom infrastrukturuom, usvojenom planskom dokumentacijom -UPU SCZ JANKOMIR te riješenom infrastrukturuom vode, kanalizacije, plina, telekomunikacija idr.

Danas, bitno promijenjene okolnosti, nalažu i promjene u pristupu razvoja projekta, odnosno operativnog plana izlaska društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. iz sadašnjih problema i nastavka pozitivnog poslovanja.

U prvom planu je pokrivanje postojećih obaveza društva prema založnom vjerovniku, što ne bi trebalo predstavljati problem, jer je realna vrijednost imovine društva veća od obaveza. Procjenjena vrijednost nekretnina u vlasništvu društva, od strane procjenitelja ERSTE NEKRETNINA d.o.o., prilikom potpisa Ugovora o okvirnom zaduženju br.ES-674/08-1 od 03.07.2008.godine (koja je sastavni dio Ugovora, čl.9) je u ukupnom iznosu od 74.377.500,00 KN odnosno 10.258.965,52 EUR.

Stoga vjerujemo da će u postupku predstečajne nagodbe naš plan restrukturiranja biti podržan, a sve u svrhu omogućavanja nastavka uspješnog poslovanja našeg Društva.

Ključni vjerovnik Društva je iz navedenog razloga financijska Institucija ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka (čiji je pravni slijednik B2 KAPITAL d.o.o. ZAGREB), temeljem čijeg zahtjeva za izravnu naplatu obične zadužnice : OV-5007/09 i OV-10741/09, je došlo do stanja blockade na dan 05.05.2016.godine.

439

Blokada žiro računa društva HR6424020061100505974 kod ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., je neprekidna od početka trajanja blokade tj. od 05.05.2016.g., te su se time stvorili uvjeti za pokretanje predstečajne nagodbe podnošenjem prijedloga dana 01.07.2016.godine.

IZVJEŠĆE O FINANCIJSKOM STANJU I POSLOVANJU

Tabela 1. : PRIKAZ POSLOVANJA U PROTEKLIM 5 GODINA (2011-2016):

R.br.	Račun dobiti i gubitka	2011	2012	2013	2014	2015
I.	Ukupan prihod	0	0	0	0	145.359
II.	Ukupan rashod	2.129	4.907	856.080	5.624.164	4.083.082
III.	Dobit/gubitak prije opor.	2.129	4.907	856.080	5.624.164	3.937.723
IV.	Porez na dobit	0	0	0	0	0
V.	Dobit/gubit razd.	2.129	4.907	856.080	5.624.164	3.937.723

Društvo od 2011 g. do danas nije obavljalo nikakovu 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 2 : RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA RAZDOBLJE OD 2011- 2016

R.br.		2011	2012	2013	2014	2015	1-6/2016	7-12/2016	2016
I	Ukupni prihodi	0	0	0	0	145.359	796.269	0	796.269
1.	Poslovni prihodi								0
2.	Financijski prihodi					145.359	795.832		795.832
3.	Izvanredni prihodi						437		437
II	Ukupni rashodi	2.129	4.907	856.080	5.624.164	4.083.082	1.444.240	5.866	1.450.106
1.	Poslovni rashodi								0
1.1.	Materijalni troškovi	211	2.000	6.275	2.647				0
1.2.	Troškovi osoblja								0
1.3.	Amortizacija								0
1.4.	Ostali troškovi	1.918	2.907	2.301	3.829	1.023	2.775	5.866	8.641
1.5.	Vrijed.usklađ.								0
1.6.	Ostali poslovni rashodi								0
2.	Financijski rashodi								0
2.1.	Kamate teč.razl.			847.504	5.617.688	4.082.059	1.441.465		1.441.465
III.	Dobit/gubitak prije oporez.	-2.129	-4.907	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	-647.971	-5.866	-653.837
IV.	Porez na dobit								0
V.	Dobit/gubitak razdoblja	-2.129	-4.907	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	-647.971	-5.866	-653.837

Tabela 3: BILANCA ZA RAZDOLJE OD 2011- 2016

BILANCA	2011	2012	2013	2014	2015	1-6/16	7-12/16	2016
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	0	22.076.988
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	0	0	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	0	22.076.988
1. Zemljište	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	22.076.988	0	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	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								
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)		0	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								

441

C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	153.727	49.430	42.198	36.322	36.615	34.402	0	34.402
I. ZALIHE (038 do 042)	0	0	2.000	0	0	0	0	0
1. Sirovine i materijal								
2. Proizvodnja u tijeku								
3. Gotovi proizvodi								
4. Trgovačka roba								
5. Predumovi za zalihe			2.000	0	0			0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji								
7. Biološka imovina								
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	36.198	36.198	36.933	36.063	36.063	34.402	0	34.402
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	36.198	36.198	36.933	36.063	36.063	33.962		33.962
6. Ostala potraživanja			0					
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (051 do 057)		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			265		265
7. Ostala financijska imovina								
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	117.529	13.232	3.263	259	552	175		175
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI			0					
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	22.230.715	22.126.418	22.119.184	22.113.310	22.113.803	22.111.390	0	22.111.390

PASIVA								
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	-2.369.345	-2.374.252	-17.510.986	-23.135.150	-27.072.873	27.720.844		27.720.844
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	20.000	20.000	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			
1. Zakonske rezerve								
2. Rezerve za vlastite dionice								
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)								
4. Statutarne rezerve								
5. Ostale rezerve								
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE								

442

V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	-2.387.216	-2.389.345	-16.694.906	-17.550.986	-23.175.150	27.112.873	0	-27.112.873
1. Zadržana dobit								
2. Preneseni gubitak	2.387.216	2.389.345	16.694.906	17.550.986	23.175.150	27.112.873	0	-27.112.873
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	-2.129	-4.907	-856.080	-5.624.164	-3.937.723	647.971	5.866	-653.837
1. Dobit poslovne godine								
2. Gubitak poslovne godine	2.129	4.907	856.080	5.624.164	3.937.723	647.971	5.866	-653.837
VII. MANJINSKI INTERES								
B) REZERVIRANJA (080 do 082)		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)		0	33.414.913	33.927.928	33.610.951	33.269.277		33.269.277
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima								
2. Obveze za zajmove, depozite i slično								
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama			33.414.913	33.927.928	33.610.912	33.269.277		33.269.277
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								
9. Odgođena porezna obveza								
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	24.600.060	24.500.670	6.215.257	11.320.532	15.375.525	16.562.928	5.866	16.568.823
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima								
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	24.600.000	24.500.000	318.000	318.000	319.000	319.000		319.000
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama			5.896.657	11.001.331	15.055.046	16.242.314		16.242.314
4. Obveze za predujmove			0					
5. Obveze prema dobavljačima	60	60	0			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		610	600	234	262	169	866	1.035
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu								
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji								
12. Ostale kratkoročne obveze				967	1.197	1.445	5.000	6.445
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA								
F) UKUPNO – PASIVA (082+079+083+093+106)	22.230.715	22.126.418	22.119.184	22.113.310	22.113.603	22.111.390	0	22.111.380

2. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 30.06.2016.G.

Na dan 30.06.2016.g. društvo ima nepodmirene dospjele dugoročne i kratkoročne obveze u iznosu od 49.832.467,32 KN te istovremeno kratkotrajnu imovinu od 33.599,57 KN (potraživanje za pretporez i akontacije OKFŠ), što zapravo znači da društvo ima manjak likvidnih sredstava za sveukupan iznos dospjelih obveza od 49.832.467,32 KN

DOSPJELE OBVEZA DRUŠTVA NA DAN 30.06.2016.G.

1. Obveze prema financijskim Institucijama na dan 30.06.2016. iznose:

- 33.269.276,44 KN glavnica (4.428.382,95 EUR)
Erste&Steiermarkische bank/B2 KAPITAL d.o.o.
- 3.281.663,45 KN redovna kamata (436.813,30 EUR) po kreditu
Erste&Steiermarkische bank/B2 KAPITAL d.o.o.
- 12.960.650,98 KN Zatezna kamata (1.725.157,02 EUR) po kreditu
Erste&Steiermarkische bank/B2 KAPITAL d.o.o.

49.511.590,87 KN

ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d./B2 KAPITAL d.o.o.

2. Obveze po kratkoročnoj pozajmici na dan 30.06.2016. iznose:

- 319.000,00 KN Glavnica
DRAŽEN MERKAŠ
- 0,00 KN Kamata po pozajmici

319.000,00 KN

DRAŽEN MERKAŠ, član društva

3. Obveze prema fizičkoj osobi na dan 30.06.2016. iznose:

- 1.444,97 KN refundacija mater.troškova
DRAŽEN MERKAŠ, direktor

1.444,97 KN

DRAŽEN MERKAŠ, direktor

4. Obveze za plaćanje institucijama RH na dan 30.06.2016. iznose:

- 168,56 KN Članarina HGK

168,56 KN

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

SVEUKUPNO OBVEZE 1- 4

= 49.832.204,40 KN

- Obveze prema radnicima na dan 30.06.2016.. iznose: 0,00 kn
(društvo nije imalo zaposlene radnike)
- Obveze prema Poreznoj upravi = 0,00 kn
(društvo ima potraživanje za pretporez u iznosu od 30.129,62 KN)
- Obveze prema KOFŠ = 0,00 kn
(društvo ima potraživanje za preplatu akontacije u iznosu od 3.469,95 KN)

444

3. OPIS MJERA OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH EFEKATA NA PROFITABILNOST POSLOVANJA I OTKLANJANJA INSOLVENTNOSTI POSLOVANJA

Društvo je zbog navedenih poteškoća u poslovanju došlo do stupnja insolventnosti i nelikvidnosti, kao posljedica toga nastupila je blokada računa, te je Društvo zatražilo pokretanje postupka predstečajne nagodbe.

Međutim s obzirom da postoje značajni resursi sa kojima društvo raspolaže, društvo je napravilo Plan operativnog restrukturiranja, kako slijedi:

Plan operativnog restrukturiranja društva dijeli se na dva dijela:

I. DIO

1. **smanjenja duga – otpis dijela potraživanja vjerovnika** (društvo B2 KAPITAL d.o.o.ZAGREB kao pravni slijednik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka i fizička osoba – DRAŽEN MERKAŠ)
2. **promjene ročnosti i dinamike otplate obveza prema vjerovnicima.** Podmirivanje obveza vjerovnicima do 31.12.2018., radi dobijanja potvrde glavnog projekta za pristupnu cestu – II etapa, što je uvjet za provedbu parcelacijskog elaborata i formiranje parcele za prodaju – 22.000 m² (očekivano trajanje 6 do 12 mjeseci)
3. **prodaje dijela zemljišta** (površine cca 22.000 m²) čime bi se osigurala sredstva za pokrivanje obaveza društva po predstečajnoj nagodbi. (očekivana realizacija 12-18 mjeseci). Očekivani prihod u 2018, godini od prodaje zemljišta 22.000,00m² x 1201,60 KN=26.435.200,00 KN

Prodaja građevinskog zemljišta (cca 22.000 m²), zona gospodarske namjene „G“ gdje se mogu graditi građevine svih gospodarskih djelatnosti (kig= 50%, kis=2, visine do 9 etaža) max izgrađenost parcele 40.000 m² BRP nadzemno.

Očekivana cijena za prodaju ovog zemljišta je cca 150-170,00 EUR/m².

Očekivani prihod u 2018, godini od prodaje građevinskog zemljišta (22.000,00m²) u iznosu od 25.000.000,00 Kn do 28.000.000,00 KN

II DIO

BUSINESS CENTAR JANKOMIR

Nastavak realizacije izmjenjenog projekta BUSINESS CENTRA JANKOMIR (kongresni centar, poslovni toranj, hotelski smještaj), na građevinskom zemljištu u vlasništvu društva JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. cca 11.000 m², max.izgrađenosti 22.000 m² BRP.

Najavom mjera od strane državnih institucija poticanjem malog poduzetništva (porezne olakšice, kreditiranje preko HBOR-a, brža i učinkovitija administracija) te poboljšanje investicijske klime, doprinijeti će aktivnijem djelovanju na području traženja potencijalnih investitora i strateških partnera, te pronalaženja novih izvora financiranja i mogućnosti za ostvarenje realizacije izmjenjenog projekta BUSINESS CENTAR JANKOMIR.

SNAGA PROJEKTA:

Investicijski projekt BUSINESS CENTAR JANKOMIR, na nekretninama u vlasništvu društva, moguće je brzo i efikasno realizirati obzirom na činjenicu da je sam projekt u svojoj pripremi za početak realizacije u završnoj fazi, te je do sada odrađeno:

- a/ Riješeni su imovinsko-pravni odnosi u cjelosti
- b/ Usvojen je Urbanistički plan uređenja Slobodne zone Jankomir
- c/ Pristupna cesta – etapa I u potpunosti izvedena i puštena u uporabu sa svom infrastrukturom
- d/ Ishođena lokacijska dozvola za pristupnu cestu –etapa II
- e/ Izrađen je parcelacijski elaborat za formiranje parcele ceste-etapa II
- e/ Izrađen je idejni projekt za BUSINESS CENTRA JANKOMIR (kongresni centar/ poslovni toranj/ hotelski smještaj), od strane projektantskog biroa „A&GP- Wien“

Obzirom na geopolitičke prilike u jugoistočnoj Europi, Brexit, sigurnosne aspekte unutar EU, naznake o provedi mjera za poboljšanje investicijske klime od strane Vlade RH, investicijski projekt BUSINESS CENTAR JANKOMIR bi u svojoj idejnoj koncepciji, što radi izuzetne mikro lokacije i dobre infrastrukturne povezanosti te činjenice da je Grad Zagreb prepoznat kao turistička destinacija, trebao biti profitabilan projekt sa svim pogodnostima za realizaciju.

Izmjenjeni investicijski projekt BUSINESS CENTRA JANKOMIR može biti realiziran na građevinskom zemljištu u vlasništvu društva površine cca 11.000 m², ili kao tipični nekretninski »real-estate« projekt (najam ili prodaja pojedinih segmenata izgrađenog objekta, ureda, pratećih ugostiteljskih, i prodajnih sadržaja, aparthotel nivoa pet zvjezdica) ili ostaviti gradnju i menadžment jednom od renomiranih svjetskih lanaca ovakve vrste turizma.

Ideja je da cijeli projekat bude izgrađen po principima energetske učinkovitosti, odnosno »zeleni« projekt, koji uključuje veliki broj energetski efikasnih rješenja i očuvanju prirode. Težnja je da se bez negativnih utjecaja po okoliš, izgradi multifunkcionalni centar što bi gradu Zagrebu dao novi urbani pečat na zapadnom ulazu u grad.

Iz naprijed iznesenog vidljivo je da postoji realno očekivanje da će postupkom predstečajne nagodbe, te mjerama financijskog i operativnog restrukturiranja društvo JANOMIR NEKRETNINE d.o.o. postati likvidno i solventno, i vjerovnicima omogućiti sigurno namirenje tražbina.

POVEĆANJE VRIJEDNOSTI PROJEKTA:

Za izmjenjeni investicijski projekt BUSINESS CENTAR JANKOMIR moguće je, kao projekt od interesa Grada Zagreba – tkzv.gradski projekt, zatražiti izmjenu uvjeta gradnje odnosno UPU SCZ JANKOMIR, te na istom zemljištu izgraditi objekt sa puno većom izgrađenosti i visinom (ukupno 65.000m² BRP i 33 kata.)

4. OPIS MJERA FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH EFEKATA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA

I. DIO - LIKVIDNOST DRUŠTVA

1. OTPIS DIJELA POTRAŽIVANJA VJEROVNIKA PO SKUPINAMA:

FINANCIJSKE INSTITUCIJE - ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK			OTPIS (%)	OTPIS (KN)
-	33.269.276,44 KN	glavnica	33%	10.978.862,00 KN
-	3.281.663,45 KN	redovna kamata	100%	3.281.663,45 KN
-	12.960.650,98 KN	zatezna kamata	100%	12.960.650,98 KN
=	49.511.590,87 KN	UKUPNO	-	27.221.176,43 KN

FIZIČKA OSOBA- DRAŽEN MERKAŠ (član društva)			OTPIS (%)	OTPIS (kn)
-	319.000,00 KN	Kratkoročna posudba	33%	105.270,00 KN
=	319.000,00 KN	UKUPNO	-	105.270,00 KN

SVEUKUPNO OČEKIVANE UŠTEDE ZBOG PREDLOŽENOG OTPISA OBVEZA = 27.326.446,43 KN

2. PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (22.000 M2)

	površina	opis	Kn/m2	PRIHOD KN
+	22.000,00	Građevinsko zemljište	1.201,60	26.435.200,00 KN
=		UKUPNO	-	26.435.200,00 KN

Očekivani rashod u 2018.g. vezan je za nabavnu cijenu zemljišta koji je predmet prodaje u iznosu od **14.854.400,00 KN** (22.000,00 m2 x 675,20 KN/m2 – nabavna cijena zemljišta)

Poreznu obvezu nastalu otpisom potraživanja od strane vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 (pravnog slijednika ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka) društvo će podmiriti 2018.g. iz prihoda od prodaje.

3. PLAN PRIHODA I RASHODA (FINANCIJSKI TIJEK)

GODINA	UKUPNI PRIHODI	UKUPNI RASHODI	BTTO DOB/GUB	POREZ NA DOB.	NETO DOB/GUB
2017	27.326.446,00	820.250,00	26.506.196,00	3.161.547	23.344.649,00
2018	26.435.200,00	14.854.400,00	11.580.800,00	2.316.160,00	9.264.640,00

II. DIO PROJEKT IZGRADNJE BUSINESS CENTAR JANKOMIR

1. Osnovni podaci i planski elementi

- izgradnja na zemljištu površine cca 11.000 m²
- ukupno objekt 22.000 m² BRP sa pratećim sadržajima (kongresni centar 4.000 m², hotelski smještaj 10.000 m², poslovni toranj 8.000 m²)
- povrat investicije : najam ureda (NKP 6.000 m² x 16 EUR/m² x 12 mj= 1.152.000,00 EUR)
- dobit: franšiza za hotelski smještaj 5* , kongresni centar

2. Troškovi investiranja (u KN)

	2017	2018	2019	UKUPNO
PROJEKTA DOKUMENTACIJA	700.000,00	0,00	700.000,00	1.400.000,00
IZGRADNJA OBJEKTA	0,00	0,00	98.000.000,00	98.000.000,00
KOMUNI/VODNI DOPRINOS	0,00	0,00	4.800.000,00	4.800.000,00
INFRASTRUKTURA	120.250,00	0,00	3.679.750,00	3.800.000,00
UKUPNO	820.250,00	0,00	107.200.000,00	108.000.000,00

3. Otplatni plan (anuiteti po godinama)

GODINA	GLAVNICA	HTA	
2017	0,00	0,00	
2018	0,00	0,00	
2019	8.879.254,50	2.160.000,00	
2020	10.852.138,95	2.025.000,00	
2021	11.071.184,70	1.890.000,00	
2022	11.294.648,70	1.755.000,00	
2023	11.522.623,95	1.620.000,00	
2024	11.755.201,20	1.485.000,00	
2025	11.992.471,95	1.350.000,00	
2026	12.234.531,45	1.215.000,00	
2027	12.481.478,70	1.080.000,00	
2028	12.733.407,45	945.000,00	
2029	12.990.424,20	810.000,00	
2030	13.252.628,70	675.000,00	
2031	13.520.122,20	540.000,00	
2032	13.793.017,20	405.000,00	
2033	14.071.420,95	270.000,00	
2034	14.355.445,20	135.000,00	
UKUPNO (kn)	108.000.000,00 KN	22.680.000,00 KN	130.680.000,00 KN
UKUPNO (EUR)	14.400.000,00 EUR	3.024.000,00 EUR	17.424.000,00 EUR

Za realizaciju ovog investicijskog projekta potrebno je zadužiti se za iznos glavnice 108.000.000,00 KN (14.400.000,00 EUR-a), na rok od 16 godina, kamata 2-3%, grace period 4 godine. Izgradnja objekta realizirala bi se tijekom 2-3 godine, gubitak u poslovanju 1-3 godine, a nakon toga se ostvaruje dobit. Realizacija investicijskog projekta u fazi izgradnje objekata uključila bi oko 80-120 radnika, a stavljanjem svih potprojekata u funkciju planira se zaposliti cca 200 radnika.

5. PROJEKCIJA POSLOVANJA ZA PERIOD 2017.-2018. GOD.

Tijekom 2017.g. i 2018.g. odnosno 12-18 mjeseci društvo će se maksimalno angažirati na prodaji prodaji zemljišta površine cca 22.000 m², kako bi nakon realizacije namjeravane prodaje moglo izmiriti dospelje obveze prema vjerovnicima.

Paralelno će tražiti nove izvore financiranja za nastavak realizacije projekta a ovisno o tome bit će moguće planirati detaljnije rezultate poslovanja te imovine i obveza (bilance) za narednih pet godina.

GODINA	UKUPNI PRIHODI	UKUPNI RASHODI	BTTO DOB/GUB	POREZ NA DOB.	NETO DOB/GUB
2017	27.326.446,00	820.250,00	26.506.196,00	3.161.547,00	23.344.649,00
2018	26.435.200,00	14.854.400,00	11.580.800,00	2.316.160,00	9.264.640,00
UKUPNO	53.761.646,00	15.674.650,00	38.086.996,00	5.477.707,00	32.609.289,00

6. PLANIRANA BILANCA ZA PERIOD OD 2017.-2018. GOD.

AKTIVA

			2017. G.	2018. G.
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL				
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)			22.076.988	7.222.588
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)			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	7.222.588
1. Zemljište			22.076.988	7.222.588
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
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 dugotrajna financijska imovina				
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela				
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)			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)			43.761	1.048.053
I. ZALIHE (036 do 042)			0	0
1. Sirovine i materijal				
2. Proizvodnja u tijeku				
3. Gotovi proizvodi				
4. Trgovačka roba				
5. Predujmovi za zalihe			0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji				
7. Biološka imovina				
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)			33.600	33.600
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			33.600	33.600
6. Ostala potraživanja				
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)			265	265
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika				
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima				

450

3. Sudjelujući interesi (udjeli)				
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi				
5. Ulaganja u vrijednosne papire				
6. Dani zajmovi, depoziti i slično			265	265
7. Ostala financijska imovina				
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI			9.896	1.014.188
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI				
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)			22.120.749	8.270.641

PASIVA

A)	KAPITAL I REZERVE			-4.382.061	4.882.579
	(063+064+065+071+072+075+078)				
I.	TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL			40.000	40.000
II.	KAPITALNE REZERVE				
III.	REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)			0	23.344.649
1.	Zakonske rezerve				
2.	Rezerve za vlastite dionice				
3.	Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)				
4.	Statutarne rezerve				
5.	Ostale rezerve				23.344.649
IV.	REVALORIZACIJSKE REZERVE				0
V.	ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)			-27.766.710	-27.766.710
1.	Zadržana dobit				
2.	Preneseni gubitak			27.766.710	27.766.710
VI.	DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)			23.344.649	9.264.640
1.	Dobit poslovne godine			23.344.649	9.264.640
2.	Gubitak poslovne godine			0	0
VII.	MANJINSKI INTERES				
B)	REZERVIRANJA (080 do 082)			0	0
1.	Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze				
2.	Rezerviranja za porezne obveze				
3.	Druga rezerviranja				
C)	DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)			22.290.415	0

451

1. Obveze prema povezanim poduzetnicima				
2. Obveze za zajmove, depozite i slično				
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama			22.290.415	0
4. Obveze za predujmove				
5. Obveze prema dobavljačima			0	0
6. Obveze po vrijednosnim papirima				
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi				
8. Ostale dugoročne obveze				
9. Odgođena porezna obveza				
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)			4.212.395	3.388.062
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima				
2. Obveze za zajmove, depozite i slično			1.043.730	1.043.730
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama			0	0
4. Obveze za predujmove				
5. Obveze prema dobavljačima			0	0
6. Obveze po vrijednosnim papirima				
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi				
8. Obveze prema zaposlenicima				
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja			3.162.220	2.337.887
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu				
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji				
12. Ostale kratkoročne obveze			6.445	6.445
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA				
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)			22.120.749	8.270.641

7. ANALIZA SVIH TRAŽBINA

MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 30.06.2016.

Manjak likvidnih sredstava koji se odnosi na podmirivanje dospjelih obveza društva može se nadoknaditi sljedećim mjerama financijskog restrukturiranja:

Predlažemo otpis dijela potraživanja vjerovnika po skupinama:

1. OTPIS DIJELA POTRAŽIVANJA VJEROVNIKA PO SKUPINAMA:

FINANCIJSKE INSTITUCIJE - ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK

		OTPIS (%)	OTPIS (KN)
-	33.269.276,44 KN glavnica	33%	10.978.862,00 KN
-	3.281.663,45 KN redovna kamata	100%	3.281.663,45 KN
-	12.960.650,98 KN zatezna kamata	100%	12.960.650,98 KN
=	49.511.590,87 KN UKUPNO	-	27.221.176,43 KN

FIZIČKA OSOBA- DRAŽEN MERKAŠ (član društva)

		OTPIS (%)	OTPIS (kn)
-	319.000,00 KN Kratkoročna posudba	33%	105.270,00 KN
=	319.000,00 KN UKUPNO	-	105.270,00 KN

SVEUKUPNO OČEKIVANE UŠTEDE ZBOG PREDLOŽENOG OTPISA OBVEZA =27.326.446,43 KN

KONAČNI OBRAČUN:

1.	Očekivane uštede zbog predlož. otpisa obveza (1-2)	=	27.326.446,43 KN
2.	Prodaja zemljišta (22.000,00 m2)	=	26.435.200,00 KN
	1+2	=	53.761.646,13 KN
	UKUPNO DOSPJELE OBVEZE	=	49.832.467,32 KN

POREZ NA DOBIT u visini od 20% iskazane netto dobit će se podmiriti nastalom razlikom u iznosu od 3.929.179,11 KN .

8. PRIJEDLOG PREDSTEČAJNE NAGODBE

- a) analiza tražbina prema veličini, kategoriji (prioritetne tražbine, izlučna prava, razlučna prava i neosigurane tražbine), razina očekivanog namirenja i prijedlozi rokova za njihovo namirenje

Sukladno odredbama Stečajnog Zakona i u cilju što jednostavnijeg sagledavanja cjelokupnih obveza Društva kao i prijedloga njihovog namirenja, obveze prema vjerovnicima podijeljene su u nekoliko skupina.

Skupine vjerovnika su:

1. ZAPOSLENICI	= 0,00 KN
2. HGK	= 431,48 KN
3. FINANCIJSKE INSTITUCIJE	= 49.511.590,87 KN
4. OBVEZE PO KRATK.POSUDBI	= 319.000,00 KN
5. OBVEZE ZA REFUNDACIJU TROŠK:	=1.444,97 KN

Pregled ukupnih obveza po skupinama vjerovnika

DUGOROČNE OBVEZE	33.269.276,44 KN
KRA TKOROČNE OBVEZE- KTA	16.242.314,43 KN
KRA TKOROČNE OBVEZE POSUDBA	319.000,00 KN
UKUPNO OBVEZE	49.830.590,87 KN

- ad 1) Radnici – radnička potraživanja - na dan 30.06.2016. = 0 kn (AOP 101)
Društvo nema zaposlenih djelatnika.
- ad 2) Tijela javne uprave (porezna uprava) - na dan 30.06.2016. = 431,48 KN (AOP 102)
- ad 3) Financijske institucije - na dan 30.06.2016. = 33.269.276,44 KN (AOP 086)
- ad 4) Financijske institucije – na dan 30.06.2016.= 16.242.314,43 KN (AOP 093)
- ad 4) Obveze po kratkoročnoj posudbi – na dan 30.06.2016.= 319.000,00 KN (AOP 095)
- ad 5) Obveze za refundaciju troškova – na dan 30.06.2016.= 1.444,97 KN (AOP 105)

Pregled ukupnih obveza po skupinama vjerovnika nakon otpisa tražbina

AOP 086	dugoročne obveze	=	22.290.415,87 KN
AOP 095	kratkoročne obveze	=	213.730,00 KN
UKUPNO KRA TKOROČNE + DUGOROČNE OBVEZE			22.504.145,87 KN

UKUPNI EFEKTI SA NASLOVA OVIH OTPISA IZNOSE	27.221.176,43 KN
--	-------------------------

9. ROK ZA DOBROVOLJNO ISPUNJENE PREDSTEČAJNE NAGODBE

Dužnik predlaže promjenu ročnosti otplate obveza prema vjerovnicima.:

Podmirivanje obveza vjerovnicima do 31.12.2018, od prodaje dijela zemljišta (površine 22.000 m²) čime bi se osigurala sredstva za pokrivanje obaveza društva po predstečajnoj nagodbi.

Rok za podmirivanje obveza prema vjerovnicima je uvjetovan dobijanjem potvrde glavnog projekta za pristupnu cestu – II etapa, provedbom parcelacijskog elaborata (očekivano trajanje 6 do 12 mjeseci) te realizacija kupoprodaje zemljišta (22.000 m²).

10. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVA RESTRUKTURIRANJA

Do trenutka pokretanja predstečajne nagodbe razvidno je da će predvidivi administrativni troškovi u svezi provođenja postupka predstečajne nagodbe i restrukturiranja društva iznositi :

- usluge revizije cca 7.000,00 KN
- intelektualne usluge (izrada elaborata pristupne ceste etapa II) cca 181.250,00 Kn
- intelektualne usluge (izrada lokacijske dozvole za centar) cca 600.000,00 KN
- administrativni troškovi (javni bilježnik, takse, odvjetničke usluge, naknada povjereniku isl) cca 32.000,00 KN

UKUPNO: 820.250,00 KN

ZAKLJUČAK

Društvo JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 56 dana prema Potvrdi Financijske agencije od 01.07.2016. (Kl.:130-05/16-01/8, Ur.br.:08-2042-16-1) i Očevidniku o redosljedu plaćanja na dan 01.07.2016.. (br.osnove: OV-5007/09 i OV-10741/09), te sukladno čl.4.st.2 alineja 1. Stečajnog zakona (NN 71/15) pokreće postupak predstečajne nagodbe.

Prema Očevidniku o redosljedu plaćanja na dan 01.07.2016. razvidno je da su neizvršene osnove za plaćanja isključivo prema razlučnom vjerovniku **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka**, Jadranski trg 3a, OIB:23057039320 čiji je pravni slijednik **B2 KAPITAL d.o.o. iz Zagreba**, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES-674/08-1 od 03.07.2008.godine, aneksa ka ugovoru br. ES-674/08-1 od 11.03.2013.godine i to:

- ugovor o dugoročnom kreditu br. 5104252552 u iznosu od **3.578.382,95 EUR** (26.883.449,99 KN)
- ugovor o dugoročnom kreditu br. 5104311047 u iznosu od **850.000,00 EUR** (6.385.826,45 KN)
- redovne kamate po kreditu br.5104252552. u iznosu **2.651.768,68 KN** (352.969,72 EUR)
- redovne kamate po kreditu br.5104311047 u iznosu **629.894,77 KN** (83.843,58 EUR)
- zatezne kamate po kreditu br.5104252552 u iznosu **10.472.936,06 KN** (1.394.024,05 EUR)
- kamate po kreditu br.5104311047 u iznosu **2.487.714,92 KN** (331.132,97 EUR)

U cilju postavljanja održivog modela financiranja i nastavka poslovanja društva, u planu financijskog i operativnog plana restrukturiranja dan je prijedlog Nagodbe koji obuhvaća slijedeće mjere:

1. mjera smanjenja duga – otpis dijela potraživanja prema vjerovnicima (društvo B2 KAPITAL d.o.o.ZAGREB kao pravni slijednik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka i fizička osoba – DRAŽEN MERKAŠ)

1. FINANIJSKE INSTITUCIJE - ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK

		OTPIŠ (%)	OTPIŠ (KN)
-	33.269.276,44 KN	glavnica	33% 10.978.862,00 KN
-	3.281.663,45 KN	redovna kamata	100% 3.281.663,45 KN
-	12.960.650,98 KN	zatezna kamata	100% 12.960.650,98 KN
=	49.511.590,87 KN	UKUPNO	- 27.221.176,43 KN

2. FIZIČKA OSOBA- DRAŽEN MERKAŠ (član društva)

			OTPIŠ (%)	OTPIŠ (kn)
-	319.000,00 KN	Kratkoročna posudba	33%	105.270,00 KN
=	319.000,00 KN	UKUPNO	-	105.270,00 KN

2. mjera promjene ročnosti i dinamike otplate obveza prema vjerovnicima,. Podmirivanje obveza vjerovnicima do 31.12.2018., radi dobijanja potvrde glavnog projekta za pristupnu cestu – II etapa, što je uvjet za provedbu parcelacijskog elaborata i formiranje parcele za prodaju – 22.000 m² (očekivano trajanje 6 do 12 mjeseci)
3. mjera prodaje dijela zemljišta (površine cca 22.000 m²) čime bi se osigurala sredstva za pokrivanje obaveza društva po predstečajnoj nagodbi. (očekivana realizacija 12-18 mjeseci)
Očekivani prihod u 2018, godini od prodaje zemljišta 22.000,00m² x 1201,60 KN=26.435.200,00 KN

Ukupna obveza vjerovnicima nakon otpisa tražbina

-	dugoročne obveze – B2 KAPITAL d.o.o (ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.)	=	22.290.414,00 KN
-	kratkoročne obveze – fizička osoba DRAŽEN MERKAŠ	=	213.730,00 KN
UKUPNO KRATKOROČNE + DUGOROČNE OBVEZE			22.504.144,00 KN

Ukupni prihod od prodaje građevinskog zemljišta u 2018.

Površina m ²	opis	Kn/m ²	PRIHOD KN
22.000,00	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1.201,60	26.435.200,00 KN
UKUPAN PRIHOD 2018.			26.435.200,00 KN

POREZ NA DOBIT za 2018. u visini od 20% iskazane netto dobit će se podmiriti iz prihoda, nastalom razlikom u iznosu **od 3.493.978,00 KN**.

Dužnik JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. bez provedenih mjera i postignutog dogovora sa vjerovnikom B2 KAPITAL d.o.o.ZAGREB kao pravni slijednik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, nije u mogućnosti nastaviti poslovanje.

Izostanak financijskog i operativnog restrukturiranja ostavlja opciju stečaja, koji je nepovoljna opcija jer ne omogućuje namiru obveza prema vjerovnicima.

Prilog:

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI 2016,2017,2018

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o
Direktor: Dražen Merkaš

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II, Zagreb

Na br. St-5991/2016

Dužnik: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba
Vladimira Filakovca 13, Zagreb
OIB: 68860828547
MBS: 080506928

Predmet: PREDSTEČAJNI POSTUPAK

Veza: ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU
48.St-5991/16 od 25.11.2016.

PODNEŠAK

Predlagatelj je, kao dužnik, Trgovačkom sudu u Zagrebu, temeljem čl.16. i čl.25 Stečajnog zakona (NN br.71/15), podnio prijedlog za otvaranje predstečajne nagodbe dana 01.srpnja.2016. pod br.St-5181/16, sada St-5991/2016 (Zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu pod br.48.St-5991/16 od 21.listopada 2016). Dužnik je prema Rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu 48.St-5991/16 od 21.listopada 2016. u zakonskom roku dostavio dopunu prijedloga za otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. sukladno Stečajnom zakonu (NN 71/15).

Prema Zaključku Trgovačkog suda 48.St-5991/16 od 25.sudenog.2016, zaprimljenog 07.12.2016. u zakonskom roku dostavljamo "NACRT PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA" sukladan Stečajnom zakonu (NN 71/15), elektroničkom poštom prema uputi.

I. NACRT (PRIJEDLOG DUŽNIKA) - PREDSTEČAJNI SPORAZUM

Privitak : PLAN RESTRUKTURIRANJA OD 31.10.2016. (u elektroničkom obliku)

Zagreb, 14.12.2016.

JANKOMIR NEKRETNINE
d.o.o.
ZAGREB

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.
Direktor: Dražen Merkaš

458

JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. Zagreb
V.FILAKOVCA 13

Bilješke uz financijska izvješća
na dan 30.06.2016. godine

Općenito

JANKOMIR NEKRETNINE je društvo s ograničenom odgovornošću (dalje: Društvo) za promet nekretninama i ostalim djelatnostima u razvijanju nekretnina. Sjedište Društva nalazi se u ulici V.FILAKOVCA 13, Zagreb.

Osnovne djelatnosti Društva, temeljem upisa u Trgovačkom sudu jesu:

- | | |
|---|----------------------------|
| * | Promet nekretninama |
| * | Građenje |
| * | Stvaranje novih nekretnina |

Društvo zastupa pojedinačno i samostalno Dražen Merkaš, direktor Društva.

Bilješka 1. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

1.1. Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno odredbama *Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja*, koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja objavljenim u *Narodnim novinama* 30/2008, propisanim kao okvirom financijskog izvještavanja temeljem odredbi *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 109/07).

Društvo je prilikom izrade financijskih izvještaja za 2007. godinu primjenjivalo *Međunarodne računovodstvene standarde*, koje je izdao Odbor za standarde financijskog izvještavanja (NN 140/06), u skladu sa odredbama *Zakona o računovodstvu* (*Narodne novine* 146/05), mjerodavnog prilikom izrade financijskih izvještaja za 2007. godinu. Promjena okvira financijskog izvještavanja u 2008. godini nije utjecala na usporedne podatke za 2007. godinu, izuzev provedene reklasifikacije u skladu sa zahtjevima *Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja* (*Narodne novine* 38/2008).

Financijski izvještaji pripremljeni su primjenom načela povijesnog troška. Detaljna objašnjenja priznavanja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu svake pojedinačne pozicije.

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (kn), s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja Društva. Na dan 31. prosinca tečaj kune u odnosu na ostale valute bio je:

31. prosinca 2015. godine	1 EUR = 7,635047 HRK	1 USD = 6,991801 HRK
30. lipnja 2016. godine	1 EUR = 7,512737 HRK	1 USD = 6,791482 HRK

Ovi financijski izvještaji pripremljeni su na principu neograničenosti poslovanja.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu sa *Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja* zahtijeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđene imovine i nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja, kao i na iskazane prihode i rashode tijekom izvještajnog razdoblja.

Procjene se temelje na informacijama koje su bile dostupne na datum sastavljanja financijskih izvještaja, te se stvarni iznosi mogu razlikovati od procijenjenih.

1.2. Strane valute

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja prevode se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze denominiraju se u stranoj valuti na dan bilance upotrebom srednjeg tečaja HNB važećeg na dan bilance. Prihodi ili rashodi od tečajnih razlika priznaju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje u kojem nastaju.

1.3. Nematerijalna imovina

Prilikom nabave sredstva dugotrajne nematerijalne imovine se evidentira u visini troškova nabave umanjena za diskonta i rabate, a po uvećanju za zavisne troškove koji su nastali radi stavljanja sredstva u upotrebu. Prilikom otuđenja imovine dobit / gubitak utvrđena prilikom prodaje evidentira se kao prihod / rashod tekućeg razdoblja.

1.4. Nekretnine, postrojenja i oprema

Materijalna imovina, izuzev zemljišta, iskazuje se po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i trajna umanjena vrijednosti.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Popravci i održavanja nekretnina, postrojenja i opreme priznaju se kao rashodi razdoblja u kojem su nastali.

Amortizacija se knjiži kao trošak razdoblja, a obračunava se pravocrtnom metodom primjenom godišnjih amortizacijskih stopa sukladno čl.12 st.5 Zakona o porezu na dobit. Osnovicu za amortizaciju čini trošak nabave dugotrajne materijalne imovine, odnosno bruto knjigovodstvena vrijednost. Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju.

Amortizacija se obračunava za svaki predmet dugotrajne imovine pojedinačno. Dugotrajnom materijalnom i nematerijalnom imovinom smatraju se stvari i prava čiji je pojedinačni trošak nabave veći od 3.500,00 kn i vijek trajanja duži od godinu dana.

Trošak amortizacije priznaje se u porezni rashod od prvog dana mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je dugotrajna imovina stavljena u upotrebu.

Trošak amortizacije za prodanu, darovanu, na drugi način otuđenu ili uništenu imovinu priznaje se u porezni rashod do kraja mjeseca u kojem je dugotrajna imovina bila u upotrebi.

Neamortizirani trošak nabave dugotrajne imovine priznaje se u porezni rashod u poreznom razdoblju u kojem je dugotrajna imovina prodana, darovana, na drugi način otuđena ili uništena.

Stavke dugotrajne imovine koje su rashodovane, prodane ili na drugi način otuđene isključene su iz bilance zajedno sa pripadajućom akumuliranom amortizacijom. Razlika između neto prodajnog primitka i knjigovodstvene vrijednosti imovine u trenutku prodaje se iskazuje u računu dobiti i gubitka u godini otuđenja.

1.5. Najmovi

Najmovi nekretnina, postrojenja i opreme u kojima društvo snosi sve rizike i koristi vlasništva klasificiraju se kao financijski najmovi. Dugotrajna imovina kupljena financijskim najmom amortizira se kao što je navedeno u 1.4.

Najmovi u kojima društvo ne snosi bitan udio rizika i koristi vlasništva klasificiraju se kao operativni najmovi. Plaćanja po osnovi operativnih najмова iskazuju se u računu dobiti i gubitka tijekom razdoblja najma.

1.6. Zalihe

Zalihe sirovina i potrošnog materijala vrednuju se prema nabavnoj vrijednosti ili neto utrživoy vrijednosti, ovisno o tomu koja je niža u skladu sa HSFI. Troškovi nabave obuhvaćaju kupovnu cijenu, uvoze carine, nepovratne poreze, troškove prijevoza i druge troškove koji se mogu izravno pripisati nabavci. Vrijednost trgovačkog i količinskih popusta umanjuje vrijednosti troškova nabave. Obračun utroška zaliha provodi se primjenom metode FIFO.

Proizvodnja u tijeku vrednuje se na osnovi metode postotka dovršenosti, mjerena vrijednošću posla dovršenog do datuma bilance u odnosu na kalkuliranu vrijednost.

Zalihe poluproizvoda i gotovih proizvoda vrednuju se prema cijeni proizvodnje ili prema neto utrživoy vrijednosti ovisno o tome koja je niža. Razduženje zaliha gotovih proizvoda utvrđuje se primjenom metode FIFO.

Uskladiavanje vrijednosti zaliha obavlja se na prijedlog osoba koje raspolažu zalihama a odluku o uskladiavanju donosi direktor.

Zalihe trgovačke robe iskazuju se u poslovnim knjigama po stvarnim troškovima nabave.

Zalihe sitnog inventara i auto guma jednokratno se otpisuju prilikom stavljanja u upotrebu.

1.7. Potraživanja

Potraživanja se evidentiraju na temelju uredne isprave o nastanku poslovnog događaja i podataka o njegovoy vrijednosti sukladno HSFI 11.

Smanjenje vrijednosti potraživanja provodi se u razdoblju spoznaje o nemogućnosti naplate dijela ili cijelog potraživanja dužnika. Procjena realnosti pojedinih potraživanja, u smislu mogućnosti njihove naplate provodi se uvijek kad potraživanje nije naplaćeno u ugovorenom roku a najkasnije na datum bilance.

1.8. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalnoj vrijednosti izraženoj u hrvatskoj valutnoj jedinici. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan bilance.

1.9. Porezi

Obračun poreza zasniva se na obračunu dobiti za tu godinu i usklađuje se za stalne i privremene razlike između oporezive i računovodstvene dobiti.

Obračun poreza na dobit vrši se u skladu s hrvatskim poreznim propisima.

1.10. Kapital

Upisani kapital iskazuje se u svoti koja je upisana u sudski registar prilikom osnivanja, odnosno promjene upisa vrijednosti kapitala u trgovačkom registru.

1.11. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti.

1.12. Priznavanje prihoda

Poslovni prihodi odnose se najvećim dijelom na prihode od prodaje proizvoda u zemlji i inozemstvu.

Prihodi od prodaje priznaje se prema uvjetima iz HSFI-a: kada se značajan rizik i koristi vlasništva prenose na kupca, te kada ne postoji značajna neizvjesnost s naslova prodaje, pripadajućih troškova ili mogućih povrata robe.

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kada ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Državna potpora koja se prima kao nadoknada za već nastale rashode ili gubitke ili u svrhu pružanja izravne financijske podrške bez daljnjih povezanih troškova, priznaje se kao prihod razdoblja u kojem se prima.

462

BILJEŠKE UZ POJEDINE POZICIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA

Bilješka 1. Prihodi od prodaje

Prihodi od prodaje u 2016. godini iznose 0 kn.

- u kn -		
Pozicija	2015.	2016.
1	2	3
Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	0	0
Prihodi od prodaje usluga na domaćem tržištu	0	0
Prihodi od prodaje proizvoda na stranom tržištu	0	0
Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	0	0
Prihodi od prodaje robe na stranom tržištu	0	0
UKUPNO prihodi od prodaje:	0	0

Bilješka 2. Ostali poslovni prihodi

Ostali poslovni prihodi iznose 796.269,38 kn a odnose se na tečajne razlike.

Bilješka 3. Materijalni troškovi

Materijalni troškovi na dan 30.06. 2016 g. iznose 0 kn

- u kn -		
Pozicija	2015.	30.06.2016.
1	2	3
Troškovi sirovina i materijala	0	0
Troškovi prodane robe	0	0
Ostali vanjski troškovi	1.023	0
UKUPNO materijalni troškovi:	1.023	0

Bilješka 4. Troškovi osoblja

Troškova osoblja u 2016. nema. Društvo nema zaposlenih djelatnika.

Bilješka 5. Troškovi amortizacije

Troškovi amortizacije iznose 0 Kn .

463

Bilješka 6. Ostali vanjski troškovi

Ostali vanjski troškovi iznose 0 kn.

Bilješka 7. Ostali troškovi

Ostali troškovi u 2016g. iznose 2.774,83 kn.

Neto prihodi / (rashodi) financiranja

Pozicija 1	- u kn -	
	2015. 2	2016. 3
Prihodi od kamata	0	0
Pozitivne tečajne razlike	145.359	795.832,01
Ukupno finansijski prihodi	145.359	795.832,01
Troškovi kamata	4.082.059	1.441.465,28
Negativne tečajne razlike	0	0
Ostali finansijski rashodi	0	0
Ukupno finansijski rashodi	4.082.059	1.441.465,28

Bilješka 8. Izvanredni prihodi

Društvo je do 30.06.2016. godini ostvarilo izvanredni prihod od 437,37 kn.

Bilješka 9. Izvanredni rashodi

Društvo do 30.06.2016. godine nije ostvarilo izvanredni rashod.

Bilješka 10. Porez na dobit

Nakon odbitka prihoda od rashoda razdoblja ostvaren je gubitak prije oporezivanja u iznosu od 647.970,74 kn. Nema iskazane obveze poreza na dobit za 01.01.-30.06.2016g.

BILJEŠKE UZ POJEDINE POZICIJE BILANCE

Bilješka 11. Dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina

Dugotrajnu materijalnu imovinu čini zemljište u iznosu 22.076.987,54 kn.
Površina zemljišta je 32.697m².

Bilješka 12. Zalihe

Pozicija	- u kn -	
	2015.	2016.
1	2	3
Sirovine i materijal	0	0
Gotovi proizvodi	0	0
Trgovačka roba	0	0
Predujmovi za zalihe	0	0.000
UKUPNO zalihe	0	0.000

Bilješka 13. Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja odnose se na potraživanja od države 33.961,57 kn.

Najveći iznos od 30.129,62 odnosi se na povrat PDV-a.

Pozicija potraživanja:	Stanje na dan 31.12.2015.	Stanje na dan 30.06.2016.
1	2	3
Potraživanja od kupaca		0
Potraživanja od zaposlenika		
Potraživanja od države i drugih institucija	36.063	33.961,57
Ostala potraživanja	0	
UKUPNO potraživanja:	36.063	33.961,57

46-5

Bilješka 14. Dugotrajna financijska imovina

Dugotrajna financijska imovina na dan 30.06.2015. iznosi 0kn.

Društvo u 2016. ima iskazanu kratkotrajnu financijsku imovinu u iznosu od 0 kn,

Bilješka 15. Novac na računu i u blagajni

Struktura pozicije novca na računu i u blagajni na dan 30. lipnja 2016. godine bila je sljedeća:

Pozicija	- u kn i lp -	
	2015.	2016.
1	2	3
Žiroračun		
	552	0
Blagajna		
	0	175,17
Devizni račun		
	0	0
UKUPNO novac	552	175,17

Bilješka 16. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihod

Na dan 30.06.2015. plaćeni troškovi budućeg razdoblja iznose 0 kn.

Bilješka 17. Kapital i rezerve

Iskazana vrijednost kapitala u visini od -27.720.844 kuna odnosi se na upisani i uplaćeni kapital 40.000 kn, , preneseni gubitak -27.112.873 kn. i gubitka tekućeg razdoblja od

-647.970,74 kn.

Bilješka 18. Rezerviranja

Unutar ove pozicije Društvo nema iskazanih vrijednosti.

Bilješka 19. Dugoročne obveze

Dugoročne obveze se sastoje od kredita u iznosu 33.269.276,44 kn.

Bilješka 20. Kratkoročne obveze

Kratkoročne obveze na dan 30. lipnja 2016. godine iznose 16.562.956,93 kn. a sastoje se od obveza prema ugovoru o kratkoročnom zajmu suvlasnik društva od 319.000 kn ,12.960.650,98 obveza za zatezne kamate , 3.281.663,45 kn kamate redovne i obveze prema državi 168,58 kn i 1.444,97 obveze za refundaciju vlasniku i obveze prema dobavljačima 28,95 kn.

U Zagrebu, 01.srpnja 2016. godine

Dražen Merkaš

467

BILANCA
stanje na dan 30.06.2016.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 68860828547; JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O.

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Rbr. bilješke 3	Prethodna godina (neto) 4	Tekuća godina (neto) 5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	002			
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	003		22.076.988	22.076.988
1. Izdaci za razvoj	004		0	0
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 (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 (021 do 028)	020		0	0
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	021			
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	022			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	023			
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	024			
5. Ulaganja u vrijednosne papire	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	026			
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	027			
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	028			
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	029		0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	030			
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	031			
3. Ostala potraživanja	032			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	033			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	034		36.615	34.402
I. ZALIHE (036 do 042)	035		0	0
1. Sirovine i materijal	036			
2. Proizvodnja u tijeku	037			
3. Gotovi proizvodi	038			
4. Trgovačka roba	039			
5. Predujmovi za zalihe	040		0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	041			
7. Biološka imovina	042			
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	043		36.063	33.962
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	044			
2. Potraživanja od kupaca	045			
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	046			
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	047			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	048		36.063	33.962
6. Ostala potraživanja	049			
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	050		0	285
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	051			

468

BILANCA
stanje na dan 30.06.2016.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 68860828547; JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O.

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Rbr. bilješke 3	Prethodna godina (neto) 4	Tekuća godina (neto) 5
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	052			
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	053			
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	054			
5. Ulaganja u vrijednosne papire	055			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	056			
7. Ostala financijska imovina	057			265
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	058			
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	059		552	175
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	060			
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	061		22.113.803	22.111.390
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	062			
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	063		-27.072.873	-27.720.844
II. KAPITALNE REZERVE	064		40.000	40.000
REZERVE IZ DOBITI (066+067+068+069+070)	065			
1. Zakonske rezerve	066		0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	067			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	068			
4. Statutarne rezerve	069			
5. Ostale rezerve	070			
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	071			
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	072			
1. Zadržana dobit	073		-23.175.150	-27.112.873
2. Preneseni gubitak	074			
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	075		23.175.150	27.112.873
1. Dobit poslovne godine	076		-3.937.723	-647.971
2. Gubitak poslovne godine	077			
VII. MANJINSKI INTERES	078		3.937.723	647.971
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	079			
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	080		0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	081			
3. Druga rezerviranja	082			
DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	083			
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	084		33.810.912	33.269.277
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	085			
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	086			
4. Obveze za predujmove	087		33.810.912	33.269.277
5. Obveze prema dobavljačima	088			
6. Obveze po vrijednosnim papirima	089		0	0
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	090			
8. Ostale dugoročne obveze	091			
9. Odgođena porezna obveza	092			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	093			
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	094		15.375.564	18.562.957
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	095			
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	096		319.000	319.000
4. Obveze za predujmove	097		15.055.046	16.242.314
5. Obveze prema dobavljačima	098			
6. Obveze po vrijednosnim papirima	099		39	29
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	100			
8. Obveze prema zaposlenicima	101			
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	102		282	169

BILANCA
stanje na dan 30.06.2016.

h69

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 68860828547; JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O.

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Rbr. bilješke 3	Prethodna godina (neto) 4	Tekuća godina (neto) 5
10. Obveze s osnove udjela u rezultatu	103			
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	104			
12. Ostale kratkoročne obveze	105			
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	106		1.197	1.445
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	107			
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	108		22.113.603	22.111.390
DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
A) KAPITAL I REZERVE				
1. Pripisano imateljima kapitala matice	109			
2. Pripisano manjinskom interesu	110			

470

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2017. do 31.12.2017.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 68860828547; JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111			
1. Prihodi od prodaje	112		437	27.326.448
2. Ostali poslovni prihodi	113			
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114		437	27.326.448
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115		8.641	820.250
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116			
a) Troškovi sirovina i materijala	117		0	788.250
b) Troškovi prodane robe	118		0	0
c) Ostali vanjski troškovi	119			
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120		0	788.250
a) Neto plaće i nadnice	121		0	0
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122			
c) Doprinosi na plaće	123			
4. Amortizacija	124			
5. Ostali troškovi	125			0
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126		8.641	32.000
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127		0	0
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128			
7. Rezerviranja	129			
8. Ostali poslovni rashodi	130			
III. FINACIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131		795.832	0
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133		795.832	0
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134			
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135			
5. Ostali financijski prihodi	136			0
IV. FINACIJSKI RASHODI (138 do 141)	137		1.441.465	0
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138			0
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139		1.441.465	0
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140			
4. Ostali financijski rashodi	141			
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142			
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143			
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144			
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145			
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146		796.269	27.326.448
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147		1.450.108	820.250
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148		-653.837	26.506.196
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149		0	26.506.196
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150		653.837	0
XII. POREZ NA DOBIT	151			3.181.547
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152		-653.837	23.344.649
1. Dobit razdoblja (149-151)	153		0	23.344.649
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154		653.837	0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155			
2. Pripisana manjinskom interesu	156			

471

IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjena MSFI-a)				
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160			
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164			
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	165			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)	167		0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169			
2. Pripisana manjinskom interesu	170			

422

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2018. do 31.12.2018.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 68860828547; JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	111			
1. Prihodi od prodaje	112		27.326.446	26.435.200
2. Ostali poslovni prihodi	113		27.326.446	26.435.200
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	114		820.250	14.854.400
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115			
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116		788.250	0
a) Troškovi sirovina i materijala	117		0	0
b) Troškovi prodane robe	118			
c) Ostali vanjski troškovi	119		788.250	0
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120		0	0
a) Neto plaće i nadnice	121			
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122			
c) Doprinosi na plaće	123			
4. Amortizacija	124		0	0
5. Ostali troškovi	125		32.000	0
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126		0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127			
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128			
7. Rezerviranja	129			
8. Ostali poslovni rashodi	130			14.854.400
III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)	131		0	0
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	133		0	0
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134			
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135			
5. Ostali financijski prihodi	136			0
IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)	137		0	0
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138			
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139		0	0
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140			
4. Ostali financijski rashodi	141			
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	142			
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA	143			
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	144			
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	145			
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	146		27.326.446	26.435.200
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	147		820.250	14.854.400
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	148		26.506.196	11.580.800
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149		26.506.196	11.580.800
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150		0	0
XII. POREZ NA DOBIT	151		3.161.547	2.316.160
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	152		23.344.649	9.264.640
1. Dobit razdoblja (149-151)	153		23.344.649	9.264.640
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154		0	0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155			
2. Pripisana manjinskom interesu	156			

473

IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)

I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)	157			
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)	158		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159			
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	160			
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	161			
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162			
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163			
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164			
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165			
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	166			
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (158-166)	167		0	0
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)	168		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA				
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169			
2. Pripisana manjinskom interesu	170			